



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i
Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-3088 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bäckahästen 1	1937-01-01	1937
Bäckahästen 2	1937-01-01	1937
Bäckahästen 3	1937-01-01	1937
Solsången 4	1937-01-01	1937

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	108
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 813
Totalt 195 objekt		7 921

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 130 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kerstin Janebo	Ordförande	2010-11-08	2023-01-30
Charlotta Bäckman	Ordförande	2023-06-15	
Charlotta Bäckman	Ledamot	2021-05-28	
Anna Jansson	Ordförande	2023-01-30	2023-06-15
Jan Janonius	Ledamot	2015-07-23	2023-01-30
Jan Halén	Ledamot	2021-05-28	2023-06-15
Björn Martinussen	Ledamot	2020-06-24	
Johan Sundström	Ledamot	2022-05-22	
Anna Brandberg	Ledamot	2020-06-24	2023-06-15
Niklas Lundberg	Ledamot	2023-06-15	
Kerstin Ejderstedt	Ledamot	2022-05-22	
Amandus Melin	Ledamot	2023-06-15	
Stefan Linder Lindström	Ledamot	2023-06-15	
Ola Gustavsson	Ledamot	2023-06-15	
Petter Dahlström	Suppleant	2022-05-22	2023-09-06
David Goldea	Suppleant	2022-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Goldea, Petter Dahlström, Kerstin Ejderstedt och Johan Sundström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Janebo, Johan Sundström, Charlotta Bäckman, Anna Brandberg, Niklas Lundberg och Ola Gustavsson.

Revisorer har varit: Gunnar Bergstedt med Barbro Fransson som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Turid Heffler och Ann Nilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-09-24. På extrastämman deltog 32 röstberättigade medlemmar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

- Höjning av årsavgiften med 5% från och med 1 januari 2023. Beslutade höjning av avgiften med 10% från och med 1 januari 2024.
- Engångsamortering på ett lån á 600.000kr
- Uppföljning och åtgärder i enlighet med anmärkningar efter OVK
- Genomgång och uppdatering av föreningens underhållsplan, samt i samråd med fastighetsförvaltare beslut om åtgärder
- Iordningställande av ytterligare en takterrass på Stagneliusvägen 28. Föreningen har nu takterrasser på alla hus
- Utökat samarbetet med HSB och kontrakterat tjänster avseende drift och energi samt fastighetsförvaltning. Uppdaterat avtal med HSB avseende fastighetsskötsel
- Ny hyresgäst Michas Medicinska fotvård
- Uppdatering av föreningsstadgarna i enlighet med HSB:s uppdatering av normalstadgarna
- Två städdagar har genomförts och en extra stämma, utöver ordinarie stämma
- Besiktning av taken avseende taksäkerhet genomförd
- Besiktning av takterrasserna genomförd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012-2013	Balkongreovering
2014	Målning och ny armatur i portar, våningsplan och trapphus
2015	Byte av maskinpark, elektroniskt passersystem i tvättstugorna
2015	Upprustning av utemiljö
2016	Byte av undercentral
2020	Hissar större underhållsarbete
2021	Införande av insamling av matavfall
2021	Uppgradering av innerdörrar hissar
2022	Stamspolning
2022	OVK

Underhållsplanen

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	105	176	210	271	356
Skuldsättning, kr/kvm	3 998	4 060	4 135	4 324	4 524
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 053	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	215	194	194	171	172
Årsavgifter, kr/kvm	868	817	817	817	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	904	846	882	850	842
Nettoomsättning, tkr	7 106	6 784	7 072	6 812	6 758
Resultat efter finansiella poster, tkr	-463	-481	-234	331	1 668
Soliditet, %	40	40	40	39	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 215 048 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 105 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	302 600	0	0	302 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 399 298	0	0	1 399 298
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 207 258	0	291 257	6 498 515
S:a bundet eget kapital, kr	7 909 156	0	291 257	8 200 413
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 175 508	-480 924	-291 257	14 403 327
Årets resultat, kr	-480 924	480 924	-463 379	-463 379
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 694 584	0	-754 636	13 939 948
S:a eget kapital, kr	22 603 740	0	-463 379	22 140 361

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 743 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 694 584
Årets resultat, kr	-463 379
Reservation till underhållsfond, kr	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 743
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 939 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 939 948

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 105 630	6 778 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 529	6 050
Summa Rörelseintäkter		7 161 160	6 784 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 812 441	-5 287 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 674	-252 889
Personalkostnader	Not 6	-217 713	-190 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 165 204	-1 165 204
Summa Rörelsekostnader		-6 438 032	-6 895 929
Rörelseresultat		723 127	-111 862
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 094	2 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 197 601	-371 701
Summa Finansiella poster		-1 186 507	-369 061
Resultat efter finansiella poster		-463 379	-480 924
Resultat före skatt		-463 379	-480 924
Årets resultat		-463 379	-480 924

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	53 228 679	54 372 633
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	28 333	49 583
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	34 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 291 012	54 422 216

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

53 291 512 **54 422 716**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 616	9 747
Övriga kortfristiga fordringar		1 992 337	1 776 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	214 526	413 238
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 209 479	2 199 668

Summa Omsättningstillgångar

2 209 479 **2 199 668**

Summa Tillgångar

55 500 992 **56 622 384**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 701 898	1 701 898
Fond för yttre underhåll	6 498 515	6 207 258
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 200 413	7 909 156

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 403 327	15 175 508
Årets resultat	-463 379	-480 924
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	13 939 948	14 694 584

Summa Eget kapital

22 140 361 **22 603 740**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	6 490 566
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	6 490 566

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 666 781	26 063 545
Leverantörsskulder		357 706	376 550
Skatteskulder		28 356	20 508
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	52 559	45 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 255 229	1 022 008
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		33 360 630	27 528 078

Summa Skulder

33 360 630 **34 018 644**

Summa Eget kapital och skulder

55 500 992 **56 622 384**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 723 127 -111 862

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 165 204 1 165 204

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 165 204 1 165 204

Erhållen ränta 11 094 2 640

Erlagd ränta -1 011 017 -284 842

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

888 409 771 139

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 205 237 -9 249

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 42 733 -76 582

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

247 970 -85 832

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 136 378 685 308

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -34 000 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-34 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -887 330 -595 464

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-887 330 -595 464

Årets kassaflöde

215 048 89 844

Likvida medel vid årets början 1 750 983 1 661 139

Likvida medel vid årets slut **1 966 031 1 750 983**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerad underskott uppgick vid årets slut till 25 782 453 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 782 820	6 457 692
	Hyror lokaler	193 078	178 212
	Hyror informationsöverföring	1 290	0
	Hyror övrigt	59 457	55 787
	Övriga primära intäkter	109 072	112 010
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 145 717	6 803 701
	Hysesbortfall	-40 087	-25 684
	<i>Summa</i>	-40 087	-25 684
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 105 630	6 778 017

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd samt övriga intäkter	55 529	6 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	55 529	6 050

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-491 267	-439 327
	Snö och halk-bekämpning	-186 007	-158 612
	Reparationer	-689 637	-885 453
	Planerat underhåll	-130 743	-725 636
	Försäkringskostnader	-112 281	-287 096
	El	-241 851	-306 659
	Uppvärmning	-1 152 137	-996 922
	Vatten	-308 202	-248 934
	Sophämtning	-180 923	-165 913
	Fastighetsförsäkring	-145 243	-118 287
	Kabel-TV och bredband	-369 996	-348 500
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-332 099	-318 729
	Förvaltningsavtalskostnader	-453 020	-258 139
	Övriga driftkostnader	-19 035	-29 051
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 812 441	-5 287 259

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-5 570
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 634	-33 597
	Administrationskostnader	-58 160	-82 724
	Extern revision	-26 250	-26 250
	Medlemsavgifter	-29 010	-29 010
	Föreningsverksamhet	-20 160	-2 604
	Övriga förvaltningskostnader	-77 460	-73 134
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-242 674	-252 889
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-155 000	-135 600
	Sociala avgifter	-44 758	-34 824
	Övriga personalkostnader	-8 955	-11 154
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-217 713	-190 578
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 410	347
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 020	1 867
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	664	426
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 094	2 640
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 195 681	-371 049
	Övriga räntekostnader	-1 920	-652
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 197 601	-371 701

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 770 058	77 770 058
	Ingående anskaffningsvärde mark	480 608	480 608
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	78 250 666	78 250 666
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 878 033	-22 734 079
	Årets avskrivningar	-1 143 954	-1 143 954
	Årets nedskrivningar	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 021 987	-23 878 033
	Utgående redovisat värde	53 228 679	54 372 633
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 593 000	1 593 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 267 000	1 267 000
	Summa	359 860 000	359 860 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 828 000	60 828 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	60 828 000	60 828 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	106 250	106 250
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	106 250	106 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 667	-35 417
	Årets avskrivningar	-21 250	-21 250
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-77 917	-56 667
	Utgående redovisat värde	28 333	49 583
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	34 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	34 000	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 526	413 238
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	214 526	413 238

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,52%	2024-09-11	377 500	10 000
Stadshypotek AB	4,8%	2024-04-29	6 933 950	71 116
Stadshypotek AB	4,8%	2024-04-29	8 331 215	83 732
Stadshypotek AB	4,79%	2024-04-29	9 533 550	97 780
Stadshypotek AB	0,64%	2024-06-30	6 490 566	66 568
			31 666 781	329 196

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

31 666 781

Kortfristig del

31 666 781

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	10 800	10 800
Källskatt	2 700	2 700
Övriga kortfristiga skulder	39 059	31 967
<i>Summa Övriga skulder</i>	52 559	45 467

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	610 441	581 525
Upplupna räntekostnader	296 295	109 711
Övriga upplupna kostnader	348 493	330 772
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 255 229	1 022 008

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
---------------	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckahästen i Stockholm, org. nr 702000-3088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckahästen i Stockholm för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bäckahästen i Stockholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Barbro Fransson
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTA BÄCKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:21:29



KERSTIN EJDERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:07:36



BJÖRN MARTINUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:09:13



JOHAN SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:43:15



OLA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:34:21



AMANDUS MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:27:56



NIKLAS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:24:56



STEFAN LINDER LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:30:54



BARBRO FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:42:17



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:19:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BARBRO FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:38:56



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:19:58



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.