



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hästskon i Sollentuna

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769612-7468 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rörskarven 2	2005-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	12
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 336
3	lägenheter (hyresrätt)	264
32	p-platser	0
Totalt 70 objekt		2 612

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Rotebro GA:25	G:A	717907-2231	19.7 / 100	Kvarterslokal och kringliggande tomtmark

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inga Soininen	Ordförande
Filip Wistedt	Ledamot
Per Norberg	Ledamot
Katarina Zelahn	Ledamot
Ludvig Sedelius	Ledamot
Lennart Brandt	Suppleant
Faik Kilani	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Inga Soininen och Ludvig Sedelius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Filip Wistedt, Inga Soininen och Katarina Zelahn.

Revisorer har varit: Lene Lewimod med Peter Tommy Blomberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Charlotte Wistedt (sammankallande), samt Ulrika Schwerin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

Årsavgiften har under året höjts med 10% och kommer att höjas med ytterligare 4 % från januari 2026.

Styrelsen har beslutat att amortera 100 000 kr per år på föreningens lån fr.o.m. 2025.

Föreningen planerar att genomföra fogrenovering och målning av takfot under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Byte av hissar
2022	Installation av sex stycken laddstolpar
2023-2024	Omläggning av tak och installation av solceller

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	270	188	64	-37	186
Skuldsättning, kr/kvm	7 929	7 994	6 187	6 158	6 187
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 866	8 898	6 886	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	257	221	216	142	155
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	1 033	917	792	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	85	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 200	1 097	1 000	881	875
Nettoomsättning, tkr	3 111	2 844	2 554	2 436	2 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	207	-179	-292	-550	27
Soliditet, %	38	37	43	44	45

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 957 031	0	0	11 957 031
Upplåtelseavgifter, kr	707 812	0	0	707 812
Underhållsfond, kr	1 068 411	0	57 460	1 125 871
S:a bundet eget kapital, kr	13 733 254	0	57 460	13 790 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-886 211	-179 337	-57 460	-1 123 008
Årets resultat, kr	-179 337	179 337	206 902	206 902
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 065 548	0	149 442	-916 106
S:a eget kapital, kr	12 667 706	0	206 902	12 874 608

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 540 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	-1 065 548
Årets resultat, kr	206 902
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 540
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-916 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-916 106
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 111 230	2 844 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 040	8 040
Summa Rörelseintäkter		3 134 270	2 852 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 507 530	-1 647 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 732	-96 893
Personalkostnader	Not 6	-90 049	-77 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-599 878	-571 653
Summa Rörelsekostnader		-2 328 189	-2 393 193
Rörelseresultat		806 082	458 859
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 896	1 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-615 076	-639 604
Summa Finansiella poster		-599 180	-638 197
Resultat efter finansiella poster		206 902	-179 337
Resultat före skatt		206 902	-179 337
Årets resultat		206 902	-179 337

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 915 950	31 515 828
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 915 950	31 515 828
Summa Anläggningstillgångar		30 915 950	31 515 828

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 373	6 831
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 010 520	2 309 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	185 209	117 819
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 197 103	2 434 361

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 006 664	282
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 006 664	282

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		34 119 717	33 950 471
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 664 843	12 664 843
Fond för yttre underhåll	1 125 871	1 068 411
Summa Bundet eget kapital	13 790 714	13 733 254

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 123 008	-886 211
Årets resultat	206 902	-179 337
Summa Ansamlad förlust	-916 107	-1 065 548

Summa Eget kapital

12 874 607 **12 667 706**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 525 000	14 985 455
Summa Långfristiga skulder		9 525 000	14 985 455

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 185 455	5 800 000
Leverantörsskulder		21 666	25 142
Skatteskulder		6 149	3 151
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 546	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	503 294	467 768
Summa Kortfristiga skulder		11 720 110	6 297 311

Summa Skulder

21 245 110 **21 282 766**

Summa Eget kapital och skulder

34 119 717 **33 950 471**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	806 082	458 859
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	599 878	571 653
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	599 878	571 653
Erhållen ränta	14 396	1 407
Erlagd ränta	-620 411	-621 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	799 945	410 578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 882	-309 514
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 679	-142 111
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	90 561	-451 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	890 506	-41 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 069 981
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 069 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-75 000	4 700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	4 700 000
Årets kassaflöde	815 506	-1 411 029
Likvida medel vid årets början	2 048 522	3 459 551
Likvida medel vid årets slut	2 864 028	2 048 522

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 456 388	2 233 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	149 597	159 258
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	18 375	19 500
	Hyror bostäder	348 264	329 688
	Hyror lokaler	9 072	8 694
	Hyror garage och parkeringsplatser	103 644	98 016
	Hyror förbrukningsbaserad	29 138	13 344
	Hyror övrigt	6 000	3 378
	Övriga primära intäkter	7 913	1 960
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 128 390	2 867 014
	Hysesbortfall	-17 160	-23 002
	<i>Summa</i>	-17 160	-23 002
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 111 230	2 844 012
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 040	8 040
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 040	8 040

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-411 009	-372 147
	Snö och halk-bekämpning	-97 688	-111 764
	Reparationer	-158 135	-246 540
	Planerat underhåll	101 335	-95 909
	El	-178 906	-170 124
	Uppvärmning	-296 982	-262 774
	Vatten	-194 973	-142 850
	Sophämtning	-86 802	-71 351
	Fastighetsförsäkring	-60 345	-54 342
	Kabel-TV och bredband	-65 828	-67 202
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 638	-52 640
	Övriga driftkostnader	-2 558	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 507 530	-1 647 645

Årets planerade underhåll uppgår till 51 540 kr. Utfallet påverkas av en kredit-/förlikningsfaktura från HSB om 152 875 kr, vilket medför att beloppet redovisas i debet.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 118	-899
	Administrationskostnader	-12 091	-8 340
	Extern revision	-13 875	-13 875
	Medlemsavgifter	-16 830	-16 830
	Föreningsverksamhet	-3 558	-7 601
	Övriga förvaltningskostnader	-79 260	-49 348
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 732	-96 893

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-71 000	-57 700
	Sociala avgifter	-13 319	-14 052
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 049	-77 002

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	489	997
	Ränteintäkter placeringar	14 243	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 164	410
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 896	1 407
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-615 076	-639 604
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-615 076	-639 604
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 907 711	21 811 480
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 646 378	8 646 378
	Årets investeringar	0	6 096 231
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 554 089	36 554 089
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 038 261	-4 466 608
	Årets avskrivningar	-599 878	-571 653
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 638 139	-5 038 261
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 915 950	31 515 828
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	47 000	48 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	54 847 000	56 248 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 759 000	28 759 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 759 000	28 759 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	47 669	47 669
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	47 669	47 669
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 669	-47 669
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-47 669	-47 669
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	857 364	2 048 240
	Övriga fordringar	153 156	261 471
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 010 520	2 309 711
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 500	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 709	117 819
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	185 209	117 819
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 000 000	0
	Handelsbanken	6 664	282
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 006 664	282

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,75%	2026-02-05	1 000 000	0
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	4 900 000	0
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	4 700 000	0
Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	5 385 455	0
Stadshypotek AB	2,81%	2028-03-01	4 725 000	100 000
			20 710 455	100 000

Långfristig del	9 525 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 085 455
Kortfristig del	11 185 455
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,75%	2026-02-05	1 000 000	0
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	4 900 000	0
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	4 700 000	0
Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	5 385 455	0
Stadshypotek AB	2,81%	2028-03-01	4 725 000	100 000
			20 710 455	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 085 455
Kortfristig del	11 185 455

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 346	0
Källskatt	0	1 050
Övriga kortfristiga skulder	200	200
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 546	1 250

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	273 197	237 424
	Upplupna räntekostnader	45 403	50 738
	Övriga upplupna kostnader	184 694	179 606
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	503 294	467 768

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-26.

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 Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna
Org.nr 769612-7468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentunas finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 upplyser, 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lene Lewimod

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inga Soininen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 14:57:37



Katarina Zelahn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:24:34



Filip Wistedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 17:09:46



Ludvig Sedelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 17:41:14



Per Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 15:07:33



Lene Lewimod

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:03:43



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:35:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lene Lewimod

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:58:37



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:34:35



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

Kassaflödesanalys

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 står något i årsredovisningen.