

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hästskon

769620-0927

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Hästskon intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2026- -

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästskon, 769620-0927, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.
Föreningen är ett Privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), sk. äkta bostadsrättsföreningen.

Föreningen har sedan 2025 momsregistrerad.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Österåker Åkerstorp GA 1 .
Gemensamhetsanläggningen Österåker Åkerstorp GA 1 ändamål är att förvalta vägarna .

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-27, ekonomisk plan registrerades 2010-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-01 hos bolagsverket.

Styrelsen, revisor och valberedning

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning

Greger Lagerblad	Ledamot, ordförande
Bo Eriksson	Ledamot
Fredrik Fredriksson	Ledamot
Desirée Hervard	Ledamot
Maria Zetterlund	Ledamot
Jennie Hosokawa	Ledamot
Gunhild Grönros	Suppleant
Sandra Steen	Suppleant

Styrelsen har under 2025 hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Av stämman vald revisor för räkenskapsåret 2025, Sara Königslehner, Auktoriserad revisor BDO.

Valberedning

Filip Lang (sammankallande) samt Samuel Cedermys

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, fastighetsbeteckning Österåker Hacksta 1:78 förvärvades 2010-11-30.

Fastigheten byggdes 1970 och har värdeår 1970 enligt fastighetstaxeringen.

Totalyta enligt fastighetstaxeringen är 8 898 kvm, varav 8 780 kvm utgör bostadsyta samt 1118 kvm utgör lokalyta.

Förenings mark är friköpt.

Lägenhetsfördelning

110 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 20 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Under 2025 har tre hyresrätter upplåtits som bostadsrätt.

<i>Antal</i>	<i>Lägenhetstyp</i>
22	1 ROK
42	2 ROK
48	3 ROK
18	4 ROK
130	

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig till och med 2074, senaste uppdateringen är 2025.

Avtal

<i>Leverantör</i>	<i>Tjänst</i>
Svealands Fastighetsteknik AB	Teknisk förvaltning Ekonomisk förvaltning* Markskötsel Snöröjning Lokalvård
Telia	Kabel-tv Bredband
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring Ansvarsförsäkring Bostadsrättstilläggsförsäkring
P-Service	Parkeringsövervakning
Fjordkraft / E ON	Elleverantör
E ON	Fjärrvärme
Roslagsvatten	Vatten
Brandsäkra Norden AB	Sophantering Brandskydd

Per 2026-01-01 har avtalet med Svealands Fastighetsteknik AB för ekonomisk förvaltning ersatts med avtal med Bredablick Förvaltning AB, bolag inom samma koncern.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 138 medlemmar. Under året har 17 medlemmar utgått och 18 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 139 medlemmar. Under 2025 har 11 överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året arbetat med att följa utvecklingen av de höjda energipriserna, inflationen och det höjda ränteläget.
- Styrelsen har sett över fördelningen av likviditeten, och dess fördelning, samtliga lån har omsatts under året.
- Ett ventilationsaggregat har bytts ut.
- Föreningen har installerat utrustning för och startat Individuell mätning och debitering av elförbrukning (IMD) enligt beslut vid föreningsstämman 2024.
- Kontroll av brandskyddet sker 4 gånger/år via Brandsäkra. Under året har brandskyddet för i flera gemensamma utrymmen uppdaterats.
- Styrelsen har arbetat med och uppdaterat underhållsplanen.
- Arbete med fönsterbyte har påbörjats och kommer färdigställas under 2026.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	8 586	8 241	7 527	7 431
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 051	-6 991	58	43
Soliditet, %	52	51	54	51
Årsavgift /m ² bostadsrättsyta	802	781	700	673
Hyror /m ² hyresrättsyta	1 343	1 255	1 169	1 132
Lån /m ² bostadsrättsyta	7 541	7 698	7 806	8 630
Årsavgifter andel av omsättning, %	69	69	68	65
Ränta per m ² bostadsrättsyta	214	229	132	68
Energikostnad per kvm	350	319	271	239
Sparande kr m ² bostadsrättsyta	108	117	239	291
Räntekänslighet, %	9	10	11	13
Taxeringsvärde (tkr)	124 748	132 102	132 102	132 102
Bostadsrättsyta	7 446 m ²	7 285 m ²	7209 m ²	7133 m ²
Hyresrättsyta	1334 m ²	1495 m ²	1571 m ²	1647 m ²
Lokalyta	1118 m ²	1118 m ²	1118 m ²	1118 m ²
Total	8780 m ²	8780 m ²	8780 m ²	8780 m ²

Föreningen upplåter hyresrätter med bostadsrätt vid möjlighet, således förändras fördelningen mellan Bostadsrättsyta och Hyresrätt yta under året, ovan angivna uppgifter är enligt areafördelningen per bokslutsdatum, avvikelser kan förekomma i och med att räkenskaperna avser helår oavsett tidpunkten för förändringen mellan hyresrätt och bostadsrätt.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens bostadsrätts area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, till följd av underhållsarbete samt avskrivningar ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningen har även höjt avgiften per 2026-01-01, hyra för hyresrätter förhandlas årligen samt att hyresrätter kommer upplåtas som bostadsrätter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttreunderhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Total</i>
Vid årets början	82 487 503	5 764 391	-26 503 628	61 748 266
Inbetalade insatser	3 197 900			3 197 900
Avsättning till fond för yttre underhåll		396 306		396 306
Nyttjande av fond för yttre underhållsfond		-6 005 384		-6 005 384
Balanseras i ny räkning			5 609 078	5 609 078
Årets resultat			-1 050 623	-1 050 623
Vid årets slut	85 685 403	155 313	-21 945 173	63 895 543

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-20 894 550
årets resultat	-1 050 623
Totalt	-21 945 173
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	374 244
balanseras i ny räkning	-22 319 417
Summa	-21 945 173

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 585 642	8 240 874
Övriga rörelseintäkter		13 288	19 523
Summa rörelseintäkter		8 598 930	8 260 397
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 319 534	-11 381 736
Övriga externa kostnader		-666 943	-597 141
Personalkostnader	4	-491 508	-398 288
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 628 122	-1 401 021
Summa rörelsekostnader		-8 106 107	-13 778 186
Rörelseresultat		492 823	-5 517 789
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-12 379	-22 037
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 859	217 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 591 926	-1 668 517
Summa finansiella poster		-1 543 446	-1 473 482
Resultat efter finansiella poster		-1 050 623	-6 991 271
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 050 623	-6 991 271
Skatter			
Årets resultat		-1 050 623	-6 991 271

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	108 452 113	109 797 305
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 886 618	3 259 387
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	19 809	254 719
Summa materiella anläggningstillgångar		111 358 540	113 311 411
Summa anläggningstillgångar		111 358 540	113 311 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 552	38 151
Övriga fordringar		1 351 990	726 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 414	199 148
Summa kortfristiga fordringar		1 662 956	963 317
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 985 338	1 997 716
Summa kortfristiga placeringar		1 985 338	1 997 716
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 352 865	6 051 072
Summa kassa och bank		7 352 865	6 051 072
Summa omsättningstillgångar		11 001 159	9 012 105
SUMMA TILLGÅNGAR		122 359 699	122 323 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 685 403	82 487 503
Fond för yttreunderhåll		155 313	5 764 391
Summa bundet eget kapital		85 840 716	88 251 894
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 894 550	-19 512 357
Årets resultat		-1 050 623	-6 991 271
Summa fritt eget kapital		-21 945 173	-26 503 628
Summa eget kapital		63 895 543	61 748 266
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 726 305	-
Summa långfristiga skulder		34 726 305	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 424 547	56 078 580
Leverantörsskulder		377 090	2 326 191
Skatteskulder		644 520	640 510
Övriga skulder		1 125	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 290 569	1 529 969
Summa kortfristiga skulder		23 737 851	60 575 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 359 699	122 323 516

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 050 623	-6 991 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 640 501	1 423 058
	<u>589 878</u>	<u>-5 568 213</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	589 878	-5 568 213
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-699 639	-32 716
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 183 367	2 496 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 293 128	-3 103 952
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-441 218	-254 719
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	765 967	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	324 749	-254 719
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna bostadsrätter	3 197 900	1 700 000
Uptagna lån	230 291	
Amortering av låneskulder	-158 019	-196 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 270 172	1 503 464
Årets kassaflöde	1 301 793	-1 855 207
Likvida medel vid årets början	6 051 072	8 632 178
Likvida medel vid årets slut	7 352 865	6 776 971

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	60 859	217 072
Erlagd ränta	1 591 926	1 668 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 628 122	1 401 021
Övriga avsättningar	12 379	22 037
	<u>1 640 501</u>	<u>1 423 058</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20-120
-Markanläggning	10-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund, 100 år
- Stammar, värme, 80 år
- Stammar, VA, 50 år
- EI, 50 år
- Fasad, 50 år
- Fönster, 50 år
- Yttertak, 30år
- Ventilation, 20 år
- Inre UH, 40 år
- Balkong, 50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	5 969 010	5 692 599
Hysesintäkter lgh	1 790 965	1 875 847
Hysesintäkter lokaler	27 128	37 535
Hysesintäkter garage och parkering	507 979	505 575
El debitering	192 459	
Digitala tjänster	52 278	52 675
Övriga intäkter	45 823	76 643
	8 585 642	8 240 874

Medlemsavgift

I årsavgift ingår vatten, värme, sophantering samt gemmensam Bostadsrättsförsäkring.

Utöver medlemsavgiften tillkommer obligatorisk avgift för TV, under 2025 har föreningen övergått till gemensamt avtal med individuell mätning debitering (IMD) för el.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	122 834	131 748
Skötsel utemiljö	237 851	222 061
Snöröjning	105 782	153 155
Städ	158 716	155 598
Serviceavtal	43 200	78 625
Övr fastighetskostnader	19 602	72 539
Reparationer	226 106	332 671
Underhållsfatisghet	228 830	6 443 047
El	451 882	295 973
Värme	1 479 263	1 362 676
Vatten och avlopp	1 140 673	1 143 338
Sophantering	314 983	289 836
Försäkringspremier	245 759	230 717
Bevakningskostnader	11 692	8 923
Digitala tjänster	85 181	96 050
Samfällighetsavgift	125 580	41 860
Fastighetsskatt	321 600	322 919
	5 319 534	11 381 736

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och arvoden	420 500	339 000
Summa	420 500	339 000
Sociala kostnader	71 008	59 288

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	122 455 915	122 455 915
	122 455 915	122 455 915
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 658 610	-11 646 632
-Årets avskrivning enligt plan	-1 345 192	-1 011 978
	-14 003 802	-12 658 610
Redovisat värde vid årets slut	108 452 113	109 797 305
I anskaffningsvärden ingår mark med	34 548 825	34 548 825

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 965 955	882 205
-Nyanskaffningar	676 128	3 083 750
-Avyttringar och utrangeringar	-765 967	
Vid årets slut	3 876 116	3 965 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-706 568	-317 525
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-282 930	-389 043
Vid årets slut	-989 498	-706 568
Redovisat värde vid årets slut	2 886 618	3 259 387

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	254 719	3 083 750
Årets anförskaffning	19 809	254 719
Aktivering IMD avläsning	-254 719	-3 083 750
Redovisat värde vid årets slut	19 809	254 719

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas
mellan ett och fem år efter balansdagen

34 726 305

34 726 305

Enligt FAR RevU18, redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdagar och belopp sammanställda nedan, alternativt lösa lån om likviditen medger detta.

Specifikation lån

Kreditgivare	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Vilkors- ändringsdag
Swedbank	2,64	8 411 439	-	2028-04-25
Swedbank	2,74	12 848 338	-	2028-05-25
Swedbank	2,38	8 519 447	-	2026-06-17
Swedbank	2,46	13 554 628	-	2027-06-23
Handelsbanken	2,36	12 817 000	-	2026-09-30
SBAB	-	-	8 457 408	0
Nordea	-	-	8 460 000	0
Nordea	-	-	13 460 000	0
Nordea	-	-	12 825 000	0
Nordea	-	-	12 876 172	0
Summa	2,81	56 150 852	56 078 580	

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	76 300 000	76 300 000
Summa ställda säkerheter	76 300 000	76 300 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgifterna höjdes med 2% per 2026-01-01.

- Arbetet med fönsterbyten har påbörjats.

-Panelen på fastigheterna ska bytas ut i samband med fönsterbyte

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

Greger Lagerblad

Bo Eriksson

Fredrik Fredriksson

Desirée Hervard

Maria Zetterlund

Jennie Hosokawa

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sara Königslehner
BDO Mälardalen AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



Brf Hästskon ÅR 2025 ej sign.pdf
(114574 byte)
SHA-512: a9190e1fb2bd4cc38026285c50739cf7b8efa
29f264c4386685b63780b48af2b2d86e8642805f95ad7e
81506dd88753ae5d7c0b77b2bf48d5d0e18e46052251f

Underskrifter

2026-05-13 18:24:54 (CET)



Bo Gunnar Vilhelm Eriksson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 15:42:13 (CET)



Christina Desiré Hervard, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 16:34:50 (CET)



Greger Bertil Andreas Lagerblad, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 15:50:16 (CET)



Jennie Agneta Hosokawa, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 15:42:20 (CET)



Lars Fredrik Fredriksson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 15:28:44 (CET)



Maria Zetterlund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 21:45:38 (CET)



Sara Königslehner, BDO AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8e03eda85c9fcaa6df3806d509ba4065eb5373c07e7fec963a3efd69edd74023de06728513f3079a2752a09f687ce4f6b703d2e663b2963255461c617aaaf18b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.