



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna

MEDLEM 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 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-09-14.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

| Fastighet               | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------|---------------|----------------------|
| Sollentuna Rörskarven 2 | 1992-01-01    | 1992                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 29                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2336                     |
| 3                       | lägenheter (hyresrätt)                | 264                      |
| 32                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 64 objekt</b> |                                       | <b>2600</b>              |

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

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                  | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|-------------|------------|------------|
| Ann-Charlotte Wistedt | Ordförande  | 2022-05-25 |            |
| Louise Öhrling        | Ordförande  | 2019-06-19 | 2022-05-25 |
| Hans Modh             | Ledamot     | 2012-05-28 |            |
| Ulrika Schwerin       | Ledamot     | 2019-06-19 |            |
| Katarina Zelahn       | Ledamot     | 2019-06-19 |            |
| Jan Lundh             | Ledamot     | 2022-05-25 |            |
| Lennart Brandt        | Ledamot     | 2019-06-19 | 2022-05-25 |
| David Holmgren        | HSB-Ledamot | 2017-03-31 |            |
| Roine Lohi            | Suppleant   | 2019-06-19 | 2022-05-25 |
| Hans Holm             | Suppleant   | 2019-06-19 |            |
| Simon Ek              | Suppleant   | 2022-05-25 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hans Modh, Ulrika Schwerin, katarina Zelahn och suppleant är Hans Holm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Ann-Charlotte Wistedt, Hans Modh, Katarina Zelahn, Jan Lundh, Lennart Brandt, Louise Öhrling.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lene Lewimod med Helene Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Filip Wistedt ( sammankallande) och Per Norberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 15 medlemmar varav 11 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2022.

Installation av sex stycken laddstolpar.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen planerar att lägga om taket 2023

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | -37   | 186   | 192   | 238   | 266   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 158 | 6 187 | 6 187 | 6 187 | 6 187 |
| Räntekänslighet, %                     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 142   | 155   | 152   | 0     | 0     |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 827   | 613   | 610   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 792   | 792   | 792   | 711   | 711   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 881   | 875   | 876   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 436 | 2 436 | 2 405 | 2 288 | 2 287 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -550  | 27    | -82   | -203  | 51    |
| Soliditet, %                           | 44    | 45    | 45    | 46    | 46    |

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).



**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 11 957 031                 | 0                                                                      | 0                         | 11 957 031                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 707 812                    | 0                                                                      | 0                         | 707 812                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 360 070                    | 0                                                                      | 163 000                   | 523 070                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 024 913</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>163 000</b>            | <b>13 187 913</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 627 616                    | 36 897                                                                 | -163 000                  | 501 513                    |
| Årets resultat, kr                    | 36 897                     | -36 897                                                                | -549 982                  | -549 982                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>664 513</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-712 982</b>           | <b>-48 469</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 689 426</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-549 982</b>           | <b>13 139 444</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 501 513        |
| Årets resultat, kr                                  | -549 982       |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-48 469</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -163 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-211 469</b> |

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

| Resultaträkning                                   |       | 2022-12-31      | 2021-12-31     |
|---------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                 |                |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 2 435 899       | 2 436 091      |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                 |                |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 155 141      | -1 626 408     |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -81 158         | -59 984        |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -61 568         | -67 562        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -453 104        | -449 770       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -2 750 971      | -2 203 725     |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-315 073</b> | <b>232 366</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                 |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 2 420           | 3 236          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -237 329        | -198 705       |
| Summa finansiella poster                          |       | -234 909        | -195 469       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-549 982</b> | <b>36 896</b>  |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 26 441 921               | 26 694 975               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 0                        | 0                        |
|                                              |        | <u>26 441 921</u>        | <u>26 694 975</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>26 441 921</u>        | <u>26 694 975</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 1 074                    | 1 471                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 3 398 400                | 3 418 246                |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 11 718                   | 11 707                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 86 528                   | 36 346                   |
|                                              |        | <u>3 497 720</u>         | <u>3 467 770</u>         |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 282                      | 282                      |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>3 498 002</u>         | <u>3 468 052</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>29 939 923</u></b> | <b><u>30 163 027</u></b> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 11 957 031               | 11 957 031               |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 707 812                  | 707 812                  |
| Yttre underhållsfond                         |        | 523 070                  | 360 070                  |
|                                              |        | <u>13 187 913</u>        | <u>13 024 913</u>        |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>   |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 501 513                  | 627 616                  |
| Årets resultat                               |        | -549 982                 | 36 896                   |
|                                              |        | <u>-48 469</u>           | <u>664 513</u>           |
| Summa eget kapital                           |        | <u>13 139 444</u>        | <u>13 689 426</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 10 285 455               | 5 385 455                |
|                                              |        | <u>10 285 455</u>        | <u>5 385 455</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 5 800 000                | 10 700 000               |
| Leverantörsskulder                           |        | 86 413                   | 53 942                   |
| Skatteskulder                                |        | 5 059                    | 4 294                    |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 1 104                    | 1 104                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 622 448                  | 328 807                  |
|                                              |        | <u>6 515 024</u>         | <u>11 088 147</u>        |
| Summa skulder                                |        | <u>16 800 479</u>        | <u>16 473 602</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>29 939 923</u></b> | <b><u>30 163 027</u></b> |



| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -549 982          | 36 896            |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 453 104           | 449 770           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -96 877           | 486 666           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -49 796           | -331              |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 326 877           | -149 487          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 180 204           | 336 848           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -200 050          | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -200 050          | 0                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-19 846</b>    | <b>336 848</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 418 528</b>  | <b>3 081 680</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>3 398 682</b>  | <b>3 418 528</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| Noter                                                      | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1    Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter                                                | 1 849 332        | 1 849 332        |
| Individuell mätning el                                     | 136 619          | 153 345          |
| Hyror                                                      | 422 443          | 417 636          |
| Bredband                                                   | 19 500           | 19 500           |
| Övriga intäkter                                            | 19 965           | 7 718            |
| Bruttoomsättning                                           | <u>2 447 859</u> | <u>2 447 531</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                                 | -11 960          | -11 440          |
|                                                            | <b>2 435 899</b> | <b>2 436 091</b> |
| <b>Not 2    Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                            | 521 584          | 494 283          |
| Reparationer                                               | 672 205          | 162 831          |
| El                                                         | 135 815          | 183 624          |
| Uppvärmning                                                | 266 933          | 270 618          |
| Vatten                                                     | 104 471          | 103 042          |
| Sophämtning                                                | 68 327           | 82 537           |
| Fastighetsförsäkring                                       | 35 230           | 34 174           |
| Kabel-TV och bredband                                      | 61 392           | 61 454           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                       | 49 088           | 47 128           |
| Förvaltningsarvoden                                        | 236 027          | 183 690          |
| Övriga driftkostnader                                      | 4 069            | 3 028            |
|                                                            | <b>2 155 141</b> | <b>1 626 408</b> |
| <b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Bevakningskostnader                                        | 0                | 2 459            |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                      | 2 762            | 1 975            |
| Administrationskostnader                                   | 49 309           | 30 180           |
| Extern revision                                            | 13 925           | 10 625           |
| Konsultkostnader                                           | 417              | 0                |
| Medlemsavgifter                                            | 14 745           | 14 745           |
|                                                            | <b>81 158</b>    | <b>59 984</b>    |
| <b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse                                            | 48 580           | 47 500           |
| Revisionsarvode                                            | 0                | 4 730            |
| Sociala avgifter                                           | 12 988           | 15 332           |
|                                                            | <b>61 568</b>    | <b>67 562</b>    |
| <b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                | 2 330            | 3 150            |
| Övriga ränteintäkter                                       | 90               | 86               |
|                                                            | <b>2 420</b>     | <b>3 236</b>     |
| <b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                        | 237 340          | 198 872          |
| Övriga räntekostnader                                      | -11              | -167             |
|                                                            | <b>237 329</b>   | <b>198 705</b>   |

| Noter                                                                                                                                       | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                   |                   |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 21 611 430        | 21 611 430        |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 8 646 378         | 8 646 378         |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 200 050           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>30 457 858</b> | <b>30 257 808</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -3 562 833        | -3 113 063        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -453 104          | -449 770          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-4 015 937</b> | <b>-3 562 833</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>26 441 921</b> | <b>26 694 975</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 38 000 000        | 27 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 48 000            | 44 000            |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 18 200 000        | 16 800 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 0                 | 0                 |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>56 248 000</b> | <b>43 844 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 47 669            | 47 669            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>47 669</b>     | <b>47 669</b>     |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -47 669           | -47 669           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-47 669</b>    | <b>-47 669</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                   |                   |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 11 718            | 11 707            |
|                                                                                                                                             | <b>11 718</b>     | <b>11 707</b>     |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 86 528            | 36 346            |
|                                                                                                                                             | <b>86 528</b>     | <b>36 346</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                   |                   |
| <b>Not 11 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                   |                   |
| Handelsbanken                                                                                                                               | 282               | 282               |
|                                                                                                                                             | <b>282</b>        | <b>282</b>        |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr<br>dag | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------|-------|---------------------|------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 175417     | 2,25% | 2022-11-03          | 1 000 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 182977     | 3,80% | 2023-03-02          | 4 800 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 387897     | 1,16% | 2024-07-30          | 5 385 455  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 445715     | 1,56% | 2027-03-01          | 4 900 000  | 0                       |
|                 |            |       |                     | 16 085 455 | 0                       |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 085 455

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 285 455**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 28 759 000 28 759 000

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|                                      |                  |                   |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 5 800 000        | 10 700 000        |
|                                      | <b>5 800 000</b> | <b>10 700 000</b> |

**Not 14 Övriga skulder**

|           |              |              |
|-----------|--------------|--------------|
| Momsskuld | 1 104        | 1 104        |
|           | <b>1 104</b> | <b>1 104</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 18 884         | 11 153         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 189 434        | 180 424        |
| Övriga upplupna kostnader       | 414 130        | 137 230        |
|                                 | <b>622 448</b> | <b>328 807</b> |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Ann-Charlotte Wistedt

.....  
David Holmgren

.....  
Hans Modh

.....  
Jan Lundh

.....  
Katarina Zelahn

.....  
Ulrika Schwerin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Lene Lewimod  
Av föreningen vald revisor

.....  
Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hästskon i Sollentuna, org.nr. 769612-7468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hästskon i Sollentuna för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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. 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Hästskon i Sollentuna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lene Lewimod  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-CHARLOTTE WISTEDT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:22:38



**KATARINA ZELAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:53:02



**DAVID HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:53:14



**JAN LUNDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:06:50



**HANS MODH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 00:47:09



**ULRIKA SCHWERIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:26:57



**LENE LEWIMOD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 08:59:21



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:37:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-21 kl. 10:44:43



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:39:17



HSB – där möjligheterna bor

# 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.

## 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 star något i årsredovisningen.