



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

| Fastighet     | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad      |
|---------------|---------------|---------------------------|
| Sjöhästen 1   | 1973-09-06    | 1900, 1975, 1978 och 2015 |
| Sjöjungfrun 1 | 1973-09-06    | 1975                      |
| Sjöstjärnan 3 | 1973-09-06    | 1975                      |

**Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 241   | garageplatser                         | 0                        |
| 256   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 18 016                   |
| 46    | förråd                                | 359                      |
| 5     | lokaler (hyresrätt)                   | 73                       |
| 2     | p-platser                             | 0                        |

**Totalt 550 objekt**

**18 448**

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 47 st 2 rok, 125 st 3 rok, 24 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                           | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål                                                   |
|--------------------------------|-----|---------|-------|-----------------------------------------------------------|
| Sollentuna Sjöstjärnan<br>GA:1 | G:A |         | 1 / 4 | Ledningar för dagvatten och dräneringsvatten samt brunnar |

**Totalt 1 objekt**

Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Ole Brink Sørensen   | Ordförande | 2023-07-18 |            |
| Margaretha Svanborg  | Ledamot    | 2024-05-09 |            |
| Ola Hagerbo          | Ledamot    | 2023-06-01 |            |
| Anders Mattsson      | Ledamot    | 2024-05-09 |            |
| Maria Herger         | Ledamot    | 2015-05-13 |            |
| Mikael Svärth        | Ledamot    | 2023-07-20 |            |
| Per Henrik Bengtsson | Ledamot    | 2014-04-29 |            |
| Eva Sivertsson       | Ledamot    | 2024-05-09 |            |
| Helena Moberg        | Ledamot    | 2023-07-10 | 2024-01-13 |
| Stefan Dahlgren      | Ledamot    | 2024-01-13 |            |
| Cristina Martinas    | Ledamot    | 2023-10-03 | 2024-05-09 |
| Joel Dahlén          | Ledamot    | 2017-05-04 | 2024-05-09 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ole Brink Sørensen (ordf.), Ola Hagerbo, Per Henrik Bengtsson, Maria Herger och Mikael Svärth.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ola Hagerbo, Maria Herger och Ole Brink Sørensen.

Revisorer har varit: Annika Becker och Kristina Lund valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Lisbeth Lindfors, Jessica Wannerberg och Lena Bäckström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 20%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-15.

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 5% fr o m 2025-01-01. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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





Året 2024 har varit ännu ett utmanande år för föreningen. Fortfarande påverkas ekonomin av faktorer i Sverige och omvärlden som ger ett nytt normalläge.

Den budget som styrelsen beslutat om för 2024 visade på ett resultat om -3.425 tkr. Utfallet blev något mindre negativt och avvikelserna kan i huvudsak förklaras av bl.a. mindre kostnader för räntekostnader än vad som budgeterades samt att styrelsen har varit återhållssamma med initiativ som har kostat pengar. Därutöver har energikostnaderna inte heller blivit så höga vilket delvis kan förklaras med periodiseringen av utgifterna. Framåt kan dock utgifterna antas att öka.

Styrelsen har f.n. en finanspolicy, enligt vilken max 20% av föreningens lån får ha rörlig ränta, 35-45% skall ha en bunden ränta under 1-4 år och 35-45% skall ha en bunden ränta under fem år eller mer. Per sista december 2024 är fördelningen 0%, 74% och 26% och med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,7 år. Genomsnittlig ränta för föreningens lån är per 31/12-24 2,82% och under 2025 kommer ytterligare två av åtta lån omsättas vilket kan antas att öka den genomsnittliga räntesats till över 3%. Styrelsen förväntar sig också framåt att räntan på lånen kommer ligga över minst 3% och kommer arbeta utifrån att räntehöjningar inte ska påverka ekonomin i så stor utsträckning som har varit fallet de senaste åren.

Under 2024 har det genomförts flera underhålls- och renoveringsåtgärder. Ett hus har haft vattenläckage i fundamentet och detta har nu åtgärdats genom att montera fuktskydd på fasaden och lägga ut dräneringsrör i marken. För också att förhindra fuktskador i andra hus beslutade styrelsen tidigare på året att ta bort alla växter som fanns planterade i rabatterna vid huvudvägen mellan husen. Under 2025 påtänker styrelsen att plantera nya och mindre växter i rabatterna.

Under 2025 kommer styrelsen också dra igång ett projekt med renovering eller byte av gavlar på husen. Det är ett projekt som kommer sträcka sig över ett antal år och utföras i den takt som det anses vara nödvändigt. Likaledes kommer styrelsen påbörja nedläggning av lekplatserna på föreningens mark då dessa annars skulle behöva rustas upp och därutöver också kostar i årliga besiktningar mm.

Styrelsen har också i samarbete med en mäklare påbörjat att se på möjligheten till att låta någon nyttja den gamla panncentral genom ett hyresavtal eller upplåtelse av panncentralen med bostadsrätt. Detta skulle gärna resultera i att föreningen blir av med en kostnad och också få en intäkt.

### Budget för 2025

Budgeten för verksamhetsåret 2025 visar ett underskott på -1.707 tkr och förväntas också de kommande åren visa ett underskott. Det sker bland annat till följd av stora avskrivningar på stamrenoveringsprojektet.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                               |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | Radonsanering efter uppföljande mätning                                                                                              |
| 2023      | OVK genomfört                                                                                                                        |
| 2023      | Ny beläggning på körbanor i parkeringshuset                                                                                          |
| 2023      | Garage, oljeavskiljare                                                                                                               |
| 2023      | Uppföljande radonmätning                                                                                                             |
| 2022      | Radonmätning                                                                                                                         |
| 2022      | En garageport installeras på garageplan 1                                                                                            |
| 2021      | Ett elektroniskt passersystem installeras, det hanterar främst skalskyddet och tvättstugorna                                         |
| 2020-2022 | Utbyte av samtliga elcentraler i lägenheterna                                                                                        |
| 2020-2022 | Föreningens fastigheter genomgår en fullständig stamreovering, samtliga badrum och toaletterum renoveras och alla radiatorer byts ut |
| 2019      | Installation av de första laddstationerna i garaget.                                                                                 |
| 2018      | Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor.                                                                                  |
| 2017      | Utbyte av loftgångsbelysning samt belysning på gångvägar.                                                                            |
| 2017      | Bergvärmeanläggningen installeras som ersätter huvuddelen av fjärrvärmen.                                                            |
| 2017      | Högtrycksspolning av samtliga rörstammar, filmning av ett urval stående och samtliga liggande rörstammar.                            |
| 2017      | Miljöstationen uppförs och tas i bruk och samtliga soprum stängs.                                                                    |
| 2016      | Utbyte av samtliga fönster i lägenhetshusen och av lägenheternas altan- och balkongdörrar.                                           |
| 2015-2016 | Upprustning av samtliga lekplatser.                                                                                                  |
| 2013-2014 | Renovering och ombyggnad av föreningens garage.                                                                                      |
| 2013      | Installation av mätare i samtliga lägenheter och införande av individuell debitering av hushållselen.                                |
| 2012-2013 | Radonsanering.                                                                                                                       |
| 2012-2013 | Utbyte av hängrännor och stuprör.                                                                                                    |
| 2003      | Ommålning av balkonger.                                                                                                              |
| 1995      | Omläggning av tak.                                                                                                                   |

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

| Årtal     | Åtgärd                                                                         |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2025      | Omplantering av vissa buskar                                                   |
| 2025      | Utbyte av yttertakens papp m.m.                                                |
| 2025      | Renovering av loftgångarnas ovansidor                                          |
| 2025      | Påbörja renovering av gavlar                                                   |
| 2025-2027 | Utbyte av entrédörrar                                                          |
| 2025-2027 | Målning av trapphusens väggar och tak                                          |
| 2026      | Målning av balkongräcken                                                       |
| 2027      | Tvättning av fasadtegelväggar                                                  |
| 2027      | Renovering av en tvättstuga inkl. maskiner                                     |
| 2028      | Renovering cirkulationspump                                                    |
| 2028      | Eftersyn/byte av tvättmaskiner, torktumlare och annan utrustning i tvättstugor |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 318 och under året har det tillkommit 34 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 322.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 165    | 169    | 239    | 297    | 300    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 228  | 9 299  | 9 004  | 6 816  | 4 516  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 265  | 9 344  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 11     | 13     | 14     | 11     | 7      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 247    | 190    | 145    | 147    | 136    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 872    | 695    | 674    | 661    | 642    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91     | 84     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 953    | 827    | 735    | 725    | 701    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 17 220 | 14 605 | 14 155 | 14 046 | 13 585 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 743 | -1 525 | 1 456  | 3 276  | 3 119  |
| Soliditet, %                           | 8      | 9      | 10     | 12     | 13     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader men även ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 060 829 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



## 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               | 1 622 300                  | 0                                                                      | 0                         | 1 622 300                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 109 056                  | 3 735 056                                                              | 983 067                   | 7 827 179                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 731 356</b>           | <b>3 735 056</b>                                                       | <b>983 067</b>            | <b>9 449 479</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 14 132 044                 | -5 260 409                                                             | -983 067                  | 7 888 568                  |
| Årets resultat, kr                    | -1 525 353                 | 1 525 353                                                              | -1 743 048                | -1 743 048                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>12 606 691</b>          | <b>-3 735 056</b>                                                      | <b>-2 726 115</b>         | <b>6 145 520</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>17 338 047</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 743 048</b>         | <b>15 594 999</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 837 056 kr samt ianspråktagande skett med 118 933 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

## 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 | 8 871 635        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 743 048       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 102 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 118 933          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 145 520</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>6 145 520</b> |

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



## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 17 219 557               | 14 605 488               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 13 016                   | 358 052                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>17 232 573</b>        | <b>14 963 540</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -9 010 728               | -8 342 637               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -538 198                 | -425 501                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -290 656                 | -233 053                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -4 574 442               | -4 573 703               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-14 414 024</b>       | <b>-13 574 893</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 818 549</b>         | <b>1 388 647</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 22 975                   | 2 066                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -4 584 571               | -2 916 066               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-4 561 596</b>        | <b>-2 914 000</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 743 048</b>        | <b>-1 525 353</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 743 048</b>        | <b>-1 525 353</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 743 048</b>        | <b>-1 525 353</b>        |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |             |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 178 630 582 | 183 086 536 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 11 | 1 421 860   | 1 540 349   |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 1 160 516   | 429 387     |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 181 212 958 | 185 056 272 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 181 212 958 | 185 056 272 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 1 384     | 4 129     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 3 420 423 | 4 542 356 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 765 668   | 584 166   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 4 187 475 | 5 130 651 |

Kassa och bank

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank              | Not 15 | 1 039 704 | 0         |
| Summa Kassa och bank        |        | 1 039 704 | 0         |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 5 227 180 | 5 130 651 |

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 186 440 138 | 190 186 922 |
|------------------|--|-------------|-------------|

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 1 622 300 | 1 622 300 |
| Fond för yttre underhåll  | 7 827 179 | 3 109 056 |
| Summa Bundet eget kapital | 9 449 479 | 4 731 356 |

Fritt eget kapital

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat      | 7 888 568  | 14 132 044 |
| Årets resultat           | -1 743 048 | -1 525 353 |
| Summa Fritt eget kapital | 6 145 520  | 12 606 691 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 15 594 999 | 17 338 047 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |             |            |
|-------------------------------------------------|--------|-------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 125 222 150 | 85 140 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 125 222 150 | 85 140 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 41 695 800 | 83 190 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 352 398    | 973 854    |
| Skatteskulder                                   |        | 46 205     | 74 341     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 1 248 832  | 1 140 100  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 2 279 754  | 2 330 580  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 45 622 989 | 87 708 876 |

|               |  |             |             |
|---------------|--|-------------|-------------|
| Summa Skulder |  | 170 845 139 | 172 848 876 |
|---------------|--|-------------|-------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 186 440 138 | 190 186 922 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat2 818 5491 388 647

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar4 574 4424 573 703

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 574 4424 573 703

Erhållen ränta22 9752 066

Erlagd ränta-4 891 444-2 736 910

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 524 5223 227 505

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar-178 879327 991

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder-284 814-4 998 509

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-463 693-4 670 518

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 060 829-1 443 012

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar-731 129-7 397 016

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-731 129-7 397 016

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut-1 412 0501 975 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 412 0501 975 000

## Årets kassaflöde

-82 350-6 865 028

## Likvida medel vid årets början

4 542 33611 407 364

## Likvida medel vid årets slut

4 459 9864 542 336



**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.

**Beskattnings**

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

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

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 12 688 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 15 019 320               | 12 516 312               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 694 515                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                                   | 150 058                  | 99 664                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 1 346 963                | 1 273 663                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 29 540                   | 631 216                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 43 027                   | 40 547                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 140 191                  | 126 491                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>17 423 614</b>        | <b>14 687 893</b>        |
|       | Hyresbortfall                                   | -121 653                 | 0                        |
|       | Avsatt till inre fond                           | -82 404                  | -82 404                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-204 057</b>          | <b>-82 404</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>17 219 557</b>        | <b>14 605 488</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 357 050                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 13 016                   | 1 002                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>13 016</b>            | <b>358 052</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 178 783               | -1 617 578               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -158 940                 | -205 186                 |
|       | Reparationer                                    | -860 683                 | -710 047                 |
|       | Planerat underhåll                              | -118 934                 | -5 000                   |
|       | Försäkringsskador                               | -38 797                  | -297 533                 |
|       | Ei                                              | -2 678 100               | -1 769 274               |
|       | Uppvärmning                                     | -891 605                 | -942 123                 |
|       | Vatten                                          | -896 319                 | -701 801                 |
|       | Sophämtning                                     | -414 423                 | -383 915                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -287 450                 | -301 501                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -166 008                 | -163 032                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -518 080                 | -507 584                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -791 982                 | -738 064                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -10 625                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-9 010 728</b>        | <b>-8 342 637</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | 0                        | -10 000                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -15 609                  | -57 526                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -137 207                 | -74 580                  |
|       | Extern revision                                                                          | -30 250                  | -24 875                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -104 529                 | -9 375                   |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -78 120                  | -74 560                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -8 457                   | -31 329                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -164 026                 | -143 256                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-538 198</b>          | <b>-425 501</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -11 000                  | -11 000                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -225 000                 | -180 811                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -54 656                  | -41 242                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-290 656</b>          | <b>-233 053</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -4 414 666               | -4 413 927               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -41 288                  | -41 288                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -118 488                 | -118 488                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-4 574 442</b>        | <b>-4 573 703</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 1 776                    | 2 052                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 21 199                   | 14                       |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>22 975</b>            | <b>2 066</b>             |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -4 578 012               | -2 885 036               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -6 559                   | -31 030                  |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-4 584 571</b>        | <b>-2 916 066</b>        |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 209 757 003        | 198 978 080        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 2 964 060          | 2 964 060          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 825 754            | 825 754            |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 10 778 924         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>213 546 817</b> | <b>213 546 818</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -30 460 281        | -25 999 987        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -4 455 954         | -4 455 214         |
|        | Omklassificeringar                                                    | 0                  | -5 080             |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-34 916 235</b> | <b>-30 460 281</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>178 630 582</b> | <b>183 086 537</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 234 000 000        | 234 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 6 400 000          | 6 400 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 126 000 000        | 126 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 3 680 000          | 3 680 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>370 080 000</b> | <b>370 080 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 170 528 000        | 170 528 000        |
|        | Varav i eget förvar                                                   | -1 732 000         | -1 732 000         |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>168 796 000</b> | <b>168 796 000</b> |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 1 777 326          | 1 777 326          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>1 777 326</b>   | <b>1 777 326</b>   |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -236 977           | -118 488           |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -118 488           | -118 488           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-355 465</b>    | <b>-236 977</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>1 421 860</b>   | <b>1 540 349</b>   |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 429 387            | 3 806 215          |
|        | Årets investeringar                                                   | 731 129            | 0                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | -3 376 828         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>1 160 516</b>   | <b>429 387</b>     |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 420 281

4 542 336

Övriga fordringar

142

20

Summa Övriga fordringar

3 420 423

4 542 356

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

765 668

584 166

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

765 668

584 166

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 15 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

## Kassa och bank

SBAB

1 029 635

0

Aros Kapital

10 069

0

Summa Kassa och bank

1 039 704

0

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 4,08%     | 2027-11-17 | 19 500 000         | 400 000              |
| SBAB         | 3,54%     | 2029-01-19 | 16 326 800         | 333 200              |
| SBAB         | 3,58%     | 2029-03-16 | 23 462 700         | 476 400              |
| SBAB         | 3,38%     | 2028-05-11 | 21 780 000         | 440 000              |
| Nordea       | 0,74%     | 2025-02-19 | 22 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 4,32%     | 2025-02-19 | 17 640 000         | 0                    |
| Nordea       | 0,9%      | 2026-05-20 | 26 000 000         | 0                    |
| SBAB         | 2,94%     | 2030-09-16 | 20 208 450         | 406 200              |
|              |           |            | <b>166 917 950</b> | <b>2 055 800</b>     |

Långfristig del

125 222 150

Nästa års amortering av långfristig skuld

2 055 800

Lån som ska konverteras inom ett år

39 640 000

Kortfristig del

41 695 800

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 055 800

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

8 223 200

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

18 177 450

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,82%

Finns swap-avtal

Nej



**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 4,08%            | 2027-11-17        | 19 500 000         | 400 000                     |
| SBAB                | 3,54%            | 2029-01-19        | 16 326 800         | 333 200                     |
| SBAB                | 3,58%            | 2029-03-16        | 23 462 700         | 476 400                     |
| SBAB                | 3,38%            | 2028-05-11        | 21 780 000         | 440 000                     |
| Nordea              | 0,74%            | 2025-02-19        | 22 000 000         | 0                           |
| Nordea              | 4,32%            | 2025-02-19        | 17 640 000         | 0                           |
| Nordea              | 0,9%             | 2026-05-20        | 26 000 000         | 0                           |
| SBAB                | 2,94%            | 2030-09-16        | 20 208 450         | 406 200                     |
|                     |                  |                   | <b>166 917 950</b> | <b>2 055 800</b>            |

Nästa års amortering av långfristig skuld

2 055 800

Lån som ska konverteras inom ett år

39 640 000

Kortfristig del

41 695 800

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

101 708

104 908

Momsskuld

78 916

15 065

Inre fond

1 049 038

1 005 892

Övriga kortfristiga skulder

19 170

14 235

*Summa Övriga skulder***1 248 832****1 140 100****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 495 697

1 382 130

Upplupna räntekostnader

87 471

394 344

Övriga upplupna kostnader

696 586

554 106

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 279 754****2 330 580**

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna, org.nr. 714800-2780

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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 Sjöhästen i Sollentuna för räkenskapsåret 2024 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

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Becker  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLE BRINK SØRENSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:14:39



**STEFAN DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:14:54



**EVA SIVERTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:22:21



**MARIA HERGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:57:16



**ANDERS MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 14:16:16



**MARGARETHA SVANBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:19:41



**PER HENRIK BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 13:33:19



**MIKAEL SVÄRDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:41:18



**OLA HAGERBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:11:55



**ANNIKA BECKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 06:58:48



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:42:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIKA BECKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 06:40:52



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:41:49



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 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.