



ÅRSREDOVISNING 2024

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
6	förråd	12
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 336
3	lägenheter (hyresrätt)	264
32	p-platser	0
Totalt 70 objekt		2 612

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inga Soininen	Ordförande
Katarina Zelahn	Ledamot
Hans Modh	Ledamot
Ulrika Schwerin	Ledamot
Ludvig Sedelius	Ledamot
Tony Wikström	Suppleant
Lennart Brandt	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Modh, Katarina Zelahn, Ulrika Schwerin och Tony Wikström

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Modh, Ulrika Schwerin och Katarina Zelahn.

Revisorer har varit: Lene Lewimod med Peter Blomberg som suppleant valda av föreningen, samt Joakim Häll från Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-06-27. På extrastämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	188	64	-37	186	192
Skuldsättning, kr/kvm	7 994	6 187	6 158	6 187	6 187
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 898	6 886	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	221	216	142	155	152
Årsavgifter, kr/kvm	1 033	917	792	792	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	1 000	881	875	876
Nettoomsättning, tkr	2 844	2 554	2 436	2 436	2 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	-179	-292	-550	27	-82
Soliditet, %	37	43	44	45	45

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifter med 10% inför 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida marknadsförhållanden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 957 031	0	0	11 957 031
Upplåtelseavgifter, kr	707 812	0	0	707 812
Underhållsfond, kr	686 070	0	382 341	1 068 411
S:a bundet eget kapital, kr	13 350 913	0	382 341	13 733 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-211 469	-292 401	-382 341	-886 211
Årets resultat, kr	-292 401	292 401	-179 337	-179 337
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-503 870	0	-561 678	-1 065 548
S:a eget kapital, kr	12 847 043	0	-179 337	12 667 706

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 487 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 659 kr. Årets förändring inkluderar 2023 års reservation till och ianspråktagande 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	-842 120
Årets resultat, kr	-179 337
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 909
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 065 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 065 548
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 844 012	2 554 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 040	45 174
Summa Rörelseintäkter		2 852 052	2 599 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 647 645	-1 812 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 893	-148 905
Personalkostnader	Not 6	-77 002	-61 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-571 653	-450 671
Summa Rörelsekostnader		-2 393 193	-2 473 460
Rörelseresultat		458 859	125 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 407	1 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-639 604	-420 137
Summa Finansiella poster		-638 197	-418 250
Resultat efter finansiella poster		-179 337	-292 401
Resultat före skatt		-179 337	-292 401
Årets resultat		-179 337	-292 401

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 515 828	25 991 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	26 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 515 828	26 017 500
Summa Anläggningstillgångar		31 515 828	26 017 500

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 831	6 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 309 711	3 470 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	117 819	58 245
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 434 361	3 535 876
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	282	282
<i>Summa Kassa och bank</i>		282	282
Summa Omsättningstillgångar		2 434 643	3 536 158
Summa Tillgångar		33 950 471	29 553 658

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 664 843	12 664 843
Fond för yttre underhåll	1 068 411	686 070
Summa Bundet eget kapital	13 733 254	13 350 913
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-886 211	-211 469
Årets resultat	-179 337	-292 401
Summa Ansamlad förlust	-1 065 548	-503 870
Summa Eget kapital	12 667 706	12 847 043

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 985 4554 900 000
Summa Långfristiga skulder		14 985 4554 900 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 800 00011 185 455
Leverantörsskulder		25 142150 350
Skatteskulder		3 1514 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 2501 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	467 768465 031
Summa Kortfristiga skulder		6 297 31111 806 615
Summa Skulder		21 282 76616 706 615
Summa Eget kapital och skulder		33 950 47129 553 658

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 458 859 125 849

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 571 653 450 671

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 571 653 450 671

Erhållen ränta 1 407 1 887

Erlagd ränta -621 342 -406 545

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

410 578 171 862

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -309 514 22 713

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -142 111 -107 456

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -451 626 -84 742

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-41 048 87 120

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 069 981 -26 250

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -6 069 981 -26 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 4 700 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 4 700 000 0

Årets kassaflöde

-1 411 029 60 870

Likvida medel vid årets början 3 459 551 3 398 682

Likvida medel vid årets slut 2 048 522 3 459 551

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inanspråktagande 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.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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 samt bredband 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 233 176	1 941 804
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	159 258	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	19 500	0
	Hyror bostäder	329 688	315 492
	Hyror lokaler	8 694	8 694
	Hyror garage och parkeringsplatser	98 016	98 016
	Hyror förbrukningsbaserad	13 344	179 785
	Hyror informationsöverföring	0	19 500
	Hyror övrigt	3 378	378
	Övriga primära intäkter	1 960	8 107
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 867 014	2 571 776
	Avgiftsbortfall	0	-17 264
	Hyresbortfall	-23 002	-378
	<i>Summa</i>	-23 002	-17 642
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 844 012	2 554 134

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	34 134
	Övriga sekundära intäkter	8 040	11 040
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 040	45 174
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-255 905	-212 146
	Snö och halk-bekämpning	-111 764	-299 741
	Reparationer	-246 540	-242 444
	Planerat underhåll	-95 909	-8 750
	Försäkringsskador	0	-142 651
	El	-170 124	-169 737
	Uppvärmning	-262 774	-279 216
	Vatten	-142 850	-111 410
	Sophämtning	-71 351	-80 429
	Fastighetsförsäkring	-54 342	-37 355
	Kabel-TV och bredband	-67 202	-61 362
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-52 640	-51 328
	Förvaltningsavtalskostnader	-116 242	-115 455
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 647 645	-1 812 024
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-15 093
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-899	-672
	Administrationskostnader	-8 340	-14 821
	Extern revision	-13 875	-15 000
	Medlemsavgifter	-16 830	-15 540
	Föreningsverksamhet	-7 601	-3 950
	Övriga förvaltningskostnader	-49 348	-83 829
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 893	-148 905
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-57 700	-45 650
	Sociala avgifter	-14 052	-11 380
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 002	-61 860

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	997	1 646
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	410	241
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 407	1 887
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-639 604	-420 062
	Övriga räntekostnader	0	-75
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-639 604	-420 137
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 811 480	21 811 480
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 646 378	8 646 378
	Årets investeringar	6 096 231	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 554 089	30 457 858
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 466 608	-4 015 937
	Årets avskrivningar	-571 653	-450 671
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 038 261	-4 466 608
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 515 828	25 991 250
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	48 000	48 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	56 248 000	56 248 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 759 000	28 759 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 759 000	28 759 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	47 669	47 669
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 669	47 669
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 669	-47 669
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-47 669	-47 669
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 250	0
	Årets investeringar	6 069 981	26 250
	Omklassificering till byggnad	-6 096 231	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	26 250
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 048 240	3 459 269
	Övriga fordringar	261 471	11 526
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 309 711	3 470 795
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 819	58 245
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	117 819	58 245
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	282	282
	<i>Summa Kassa och bank</i>	282	282

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	5 385 455	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-02-06	1 000 000	0
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	4 700 000	0
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	4 900 000	0
Stadshypotek AB	4,15%	2025-03-04	4 800 000	0
			20 785 455	0

Långfristig del	14 985 455
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 800 000
Kortfristig del	5 800 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 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>
Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	5 385 455	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-02-06	1 000 000	0
Stadshypotek AB	3,91%	2026-03-01	4 700 000	0
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	4 900 000	0
Stadshypotek AB	4,15%	2025-03-04	4 800 000	0
			20 785 455	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 800 000
Kortfristig del	5 800 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	1 151
Källskatt	1 050	0
Övriga kortfristiga skulder	200	200
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 250	1 351

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	237 424	229 832
	Upplupna räntekostnader	50 738	32 476
	Övriga upplupna kostnader	179 606	202 723
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	467 768	465 031

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 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 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 Hästskon 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 provar 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

Lene Lewimod
Av föreningen vald revisor



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.