



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769612-7468 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2018-09-14.

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 inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

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

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	197 / 100	Kvarterslokal och kringliggande tomtmark

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Charlotte Wistedt	Ordförande	2022-05-25	
Hans Modh	Ledamot	2012-05-28	
Ulrika Schwerin	Ledamot	2019-06-19	
Katarina Zelahn	Ledamot	2019-06-19	
Jan Lundh	Ledamot	2022-05-25	2023-11-10
Ylva Kinderås	Ledamot	2023-11-10	
David Holmgren	Ledamot	2017-03-31	
Tony Wikström	Suppleant	2023-11-10	
Hans Holm	Suppleant	2019-06-19	2023-11-10
Lennart Brandt	Suppleant	2023-11-10	
Simon Ek	Suppleant	2022-05-25	2023-11-10

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlotte Wistedt, Hans Modh och Katarina Zelahn.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra stämman hölls 2023-06-20. På extra stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året har höjts med 5%.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av sex stycken laddstolpar
2013	Byte av hissar

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Omläggning av tak och installation av solceller pga. lägre merkostnad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	64	-37	186	192	238
Skuldsättning, kr/kvm	6 187	6 158	6 187	6 187	6 187
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 886	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	216	142	155	152	0
Årsavgifter, kr/kvm	917	792	792	792	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	881	875	876	0
Nettoomsättning, tkr	2 554	2 436	2 436	2 405	2 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-550	27	-82	-203
Soliditet, %	43	44	45	45	46

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

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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 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 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 redovisas ej.

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.

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

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparat till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15%.

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

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	523 070	0	163 000	686 070
S:a bundet eget kapital, kr	13 187 913	0	163 000	13 350 913
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	501 513	-549 982	-163 000	-211 469
Årets resultat, kr	-549 982	549 982	-292 401	-292 401
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-48 469	0	-455 401	-503 870
S:a eget kapital, kr	13 139 444	0	-292 401	12 847 043

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-211 469
Årets resultat, kr	-292 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-503 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 750
Balanseras i ny räkning, kr	-842 120

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 554 134	2 415 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 174	20 713
Summa Rörelseintäkter		2 599 308	2 435 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 812 024	-2 020 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 905	-215 444
Personalkostnader	Not 6	-61 860	-61 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 671	-453 104
Summa Rörelsekostnader		-2 473 460	-2 750 971
Rörelseresultat		125 849	-315 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 887	2 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-420 137	-237 329
Summa Finansiella poster		-418 250	-234 909
Resultat efter finansiella poster		-292 401	-549 982
Resultat före skatt		-292 401	-549 982
Årets resultat		-292 401	-549 982

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	25 991 250	26 441 921
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	26 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<u>26 017 500</u>	<u>26 441 921</u>
Summa Anläggningstillgångar		26 017 500	26 441 921

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 835	1 074
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 470 795	3 410 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 245	86 528
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<u>3 535 876</u>	<u>3 497 720</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	282	282
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>282</u>	<u>282</u>

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		<u>29 553 658</u>	<u>29 939 923</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 664 843 12 664 843

Fond för yttre underhåll

686 070 523 070

Summa Bundet eget kapital

13 350 913 13 187 913

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-211 469 501 513

Årets resultat

-292 401 -549 982

Summa Ansamlad förlust

-503 870 -48 469

Summa Eget kapital

12 847 043 13 139 444

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 4 900 000 10 285 455

Summa Långfristiga skulder

4 900 000 10 285 455

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 11 185 455 5 800 000

Leverantörsskulder

150 350 86 413

Skatteskulder

4 428 5 059

Övriga kortfristiga skulder

1 351 1 305

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 465 031 622 248

Summa Kortfristiga skulder

11 806 615 6 515 025

Summa Skulder

16 706 615 16 800 480

Summa Eget kapital och skulder

29 553 658 29 939 923

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 849	-315 073
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	450 671	453 104
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	450 671	453 104
Erhållen ränta	1 887	2 420
Erlagd ränta	-406 545	-229 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	171 862	-89 146
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 713	-49 796
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-107 456	319 146
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-84 742	269 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 120	180 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 250	-200 050
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 250	-200 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	60 870	-19 846
Likvida medel vid årets början	3 398 682	3 418 528
Likvida medel vid årets slut	3 459 551	3 398 682

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 941 804	1 849 332
	Hyror bostäder	315 492	307 428
	Hyror lokaler	8 694	9 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	98 016	102 003
	Hyror förbrukningsbaserad	179 785	136 619
	Hyror informationsöverföring	19 500	19 500
	Hyror övrigt	378	0
	Övriga primära intäkter	8 107	3 192
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 571 776	2 427 146
	Avgiftsbortfall	-17 264	-11 960
	Hysesbortfall	-378	0
	<i>Summa</i>	-17 642	-11 960
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 554 134	2 415 186
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringssättningar	34 134	14 673
	Övriga sekundära intäkter	11 040	6 040
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	45 174	20 713
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokaltvård och samfälligheter	-212 146	-373 072
	Snö och halk-bekämpning	-299 741	-148 512
	Reparationer	-242 444	-212 127
	Planerat underhåll	-8 750	0
	Försäkringsskador	-142 651	-460 078
	EI	-169 737	-135 815
	Uppvärmning	-279 216	-266 933
	Vatten	-111 410	-104 471
	Sophämtning	-80 429	-68 327
	Fastighetsförsäkring	-37 355	-35 436
	Kabel-TV och bredband	-61 362	-61 392
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 328	-49 088
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 455	-105 603
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 812 024	-2 020 855

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	-15 093	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-672	-2 762
Administrationskostnader	-14 821	-43 036
Extern revision	-15 000	-13 925
Medlemsavgifter	-15 540	-14 745
Föreningsverksamhet	-3 950	-6 655
Övriga förvaltningskostnader	-83 829	-134 321
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 905	-215 444

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

Personalkostnader

Revisionsarvode	-4 830	0
Övriga arvoden	-45 650	-48 580
Sociala avgifter	-11 380	-12 988
<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 860	-61 568

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 646	2 330
Övriga ränteintäkter och liknande poster	241	90
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 887	2 420

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-420 062	-237 340
Övriga räntekostnader	-75	11
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-420 137	-237 329

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 811 480	21 611 430
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 646 378	8 646 378
	Årets investeringar	0	200 050
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 457 858	30 457 858
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 015 937	-3 562 833
	Årets avskrivningar	-450 671	-453 104
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 466 608	-4 015 937
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 991 250	26 441 921
	<i>Taxeringsvärde</i>	2023-12-31	2022-12-31
	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>	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckning	28 759 000	28 759 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	28 759 000	28 759 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<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	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	26 250	200 050
	Omklassificering till byggnad	0	-200 050
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	26 250	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

Skattekonto

Summa Övriga fordringar

3 459 269

3 398 400

11 526

11 718

3 470 795

3 410 118

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 245

86 528

58 245

86 528

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

Summa Kassa och bank

282

282

282

282

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

1,56%

2027-03-01

4 900 000

0

Stadshypotek AB

1,16%

2024-07-30

5 385 455

0

Stadshypotek AB

5,4%

2024-03-04

4 800 000

0

Stadshypotek AB

5,4%

2024-02-05

1 000 000

0

16 085 455

0

Långfristig del

4 900 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

11 185 455

Kortfristig del

11 185 455

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

2,81%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	4 900 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2024-07-30	5 385 455	0
Stadshypotek AB	5,4%	2024-03-04	4 800 000	0
Stadshypotek AB	5,4%	2024-02-05	1 000 000	0
			16 085 455	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 185 455	
Kortfristig del			11 185 455	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	229 832	189 234
Upplupna räntekostnader	32 476	18 884
Övriga upplupna kostnader	202 723	414 130
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	465 031	622 248

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 2023.

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 2023 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lene Lewimod
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHARLOTTE WISTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:12:33



KATARINA ZELAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:56:00



DAVID HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:48:36



YLVA KINDERÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:22:43



HANS MODH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:59:43



ULRIKA SCHWERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:38:49



LENE LEWIMOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:41:12



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:38:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Hästskon i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENE LEWIMOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:45:51



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:39:12



HSB - där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor