

Årsredovisning 2025

Brf Hästskon, Solna

716426-3233



Syd1enN6Zg-B1_yI3Eabg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hästskon, Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄSTSKON 1	1997	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 6 743 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 260 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samir Dridi	Ordförande
Alexander Nyström	Styrelseledamot
Axel Liljencrantz	Styrelseledamot
Lars Jäger	Styrelseledamot
Per Oscar Viberg	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Evstedt

Djeila Ahundzada Nyström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● FTX byte
Yttre belysning
Trapphus belysning
Låsbyte
Nya laddare för carport
Takunderhåll och rengöring

Planerade underhåll

- 2026** ● Nya hissar
IMD el

Avtal med leverantörer

Blommor	Slottsträdgården Ulriksdal AB
Brandskydd	Merän Brandskydd AB
Bredband	Bredband 2
Byte av termostater och ventiler	Sjöstaden VVS AB
Dokumentkopierare	Arkitektkopia AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Vattenfall
Elektriker	SCANDINATOR LTD
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Fläktbyte	Storstadens Ventilation AB
Försäkring	Gjensidige Forsikring AS
Hantera vattenskada	Ocab i Stockholm AB
Hisservice	Nacka Hisservice AB
Hisskontroll	Kiwa Sweden AB
Juridiska tjänster	Fastighetsägarna Service AB
Laddboxar	Elaway Charging AB
Låshantering	Råsunda Låsservice AB
Parkeringsbevakning	Addici
Passersystem	Certego AB
Passersystem	iLOQ Sverige AB
Revisor	Adeco Revisorer
Skadedyrsbekämpning	Anticimex AB
Snickeri	Dryft Technologies AB
Snickeri	SCANDINATOR LTD
Snöröjning & Sandning	Craft Tech Sverige AB
Snöskottning (tak)	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Sophantering	PreZero Recycling AB
Städning	Helgeborgs Städ AB
Teknisk Förvaltning	Nordstaden AB
Trädgårdsskötsel	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsservice B.larsson & Son AB
Tv	Allente Sverige AB
Vatten	Solna Vatten AB
Ventilation	SCANDINATOR LTD

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med löpande förvaltning och utveckling av föreningens fastighet. Fokus har legat på planering och förberedelser inför större tekniska åtgärder, bland annat kommande hissbyte samt införande av individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Styrelsen har även hanterat ett antal driftrelaterade frågor och löpande underhåll, samt haft dialog med entreprenörer, förvaltare och leverantörer för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningens tillgångar. Informationsinsatser gentemot medlemmarna har skett kontinuerligt via utskick och anslag.

Arbetet i styrelsen har bedrivits enligt fastställda stadgar och gällande regelverk, med regelbundna styrelsemöten under året. Styrelsen bedömer att verksamheten i föreningen har fungerat tillfredsställande under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlat lån 2025, uppdelat i 3 delar med bindningstid på 2, 4 och 8 år.

Med ränta på 2,81%, 2,56% och 3,27%

Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret har föreningen tecknat och uppdaterat flera avtal i syfte att säkerställa drift, funktion och långsiktig förvaltning av fastigheten. Följande avtal har tillkommit eller omförhandlats:

Nytt avtal avseende laddinfrastruktur för elfordon i carport.

Nytt avtal för service och underhåll av föreningens hissar.

Nytt avtal för drift och underhåll av låssystem.

Nytt avtal för löpande underhåll av FTX-system och ventilation.

Nytt avtal avseende individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Styrelsen bedömer att dessa förändringar stärker fastighetens tekniska funktion och bidrar till en mer effektiv och framtidssäker förvaltning.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har takunderhåll och rengöring av fastighetens tak genomförts. Vidare har en tvättmaskin i en av föreningens tvättstugor bytts ut. Samtliga gamla filter har ersatts av nya lövavskiljare på fastighetens stuprör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	6 139 533	6 140 954	5 494 817
Resultat efter fin. poster	-2 953 288	-3 015 398	490 784
Soliditet (%)	34	40	40
Yttre fond	3 057 198	6 357 700	6 179 700
Taxeringsvärde	191 919 000	189 832 000	189 832 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	866	866	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	94,3	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 693	7 714	7 715
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 074	7 165	7 165
Sparande / kvm totalyta, kr	154	183	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	24	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	112	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	28	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	164	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,55	-
Räntekänslighet (%)	10,03	8,91	10

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Beror på större engångskostnader:

Takjour: Underhåll av taket runt 300 000 kr

Storstaden samt Linn och Lorens: Återställning samt sista installationerna av FTX aggregat ca 900 000 kr

Råsunda låsservice: Installation av nya lås i fastigheten ca 700 000 kr

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 398 000	-	-	18 398 000
Upplåtelseavgifter	5 642 000	-	-	5 642 000
Fond, yttre underhåll	6 357 700	-	-3 300 502	3 057 198
Balanserat resultat	7 612 523	-3 015 398	3 300 502	7 897 627
Årets resultat	-3 015 398	3 015 398	-2 953 288	-2 953 288
Eget kapital	34 994 825	0	-2 953 288	32 041 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 897 627
Årets resultat	-2 953 288
Totalt	4 944 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	178 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 289 759
Balanseras i ny räkning	6 056 098
	4 944 339

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 139 533	6 140 954
Övriga rörelseintäkter	3	28 877	52 179
Summa rörelseintäkter		6 168 410	6 193 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 381 864	-6 629 939
Övriga externa kostnader	9	-207 224	-234 841
Personalkostnader	10	2 914	-147 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 039	-867 137
Summa rörelsekostnader		-7 346 213	-7 878 939
RÖRELSERESULTAT		-1 177 803	-1 685 807
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159	-1 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 775 644	-1 328 373
Summa finansiella poster		-1 775 485	-1 329 592
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 953 288	-3 015 398
ÅRETS RESULTAT		-2 953 288	-3 015 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	86 547 822	87 307 861
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	55 261	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 603 083	87 307 861
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 603 083	87 307 861
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-540	31 552
Övriga fordringar	15	13 310	19 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	162 175	248 820
Summa kortfristiga fordringar		174 945	299 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 244 412	898 585
Summa kassa och bank		6 244 412	898 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 419 357	1 198 439
SUMMA TILLGÅNGAR		93 022 439	88 506 300

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 040 000	24 040 000
Fond för yttre underhåll		3 057 198	6 357 700
Summa bundet eget kapital		27 097 198	30 397 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 897 627	7 612 523
Årets resultat		-2 953 288	-3 015 398
Summa fritt eget kapital		4 944 339	4 597 125
SUMMA EGET KAPITAL		32 041 537	34 994 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	58 614 000	0
Summa långfristiga skulder		58 614 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	52 014 446
Leverantörsskulder		1 376 752	163 845
Skatteskulder		19 256	198 641
Övriga kortfristiga skulder		13 792	21 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	957 102	1 112 709
Summa kortfristiga skulder		2 366 902	53 511 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 022 439	88 506 300

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 177 803	-1 685 807
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	760 039	867 137
	-417 765	-818 670
Erhållen ränta	159	-1 219
Erlagd ränta	-1 792 192	-1 026 932
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 209 798	-1 846 820
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	124 909	47 915
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	886 421	-34 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 198 467	-1 833 621
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 261	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 261	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 600 000	0
Amortering av lån	-446	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 599 554	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 345 826	-1 833 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	898 585	2 732 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 244 412	898 585

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hästskon, Solna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 841 524	5 840 484
Hysesintäkter, p-platser	264 434	280 716
Hysesintäkter, lokaler	6 000	4 000
Övriga intäkter	27 575	15 754
Summa	6 139 533	6 140 954

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	-2
Övriga intäkter	0	52 181
Övriga rörelseintäkter	28 877	0
Summa	28 877	52 179

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 149	148 623
Städning	145 876	139 045
Besiktning och service	63 273	132 299
Trädgårdsarbete	55 239	56 343
Snöskottning	116 850	280 154
Övrigt	2 559	0
Summa	429 946	756 464

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 394	-3 550
Bostäder	-3 197	56 013
Bostäder VVS	113 508	54 569
Tvättstuga	75 394	7 092
Dörrar och lås/porttele	17 644	11 433
VA	0	608
Värme	0	58 373
Ventilation	55 047	16 598
El	50 360	2 158
Hissar	93 240	62 307
Tak	91 281	0
Garage och p-platser	5 000	0
Summa	507 671	265 601

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	68 005
Dörrar och lås/porttele	684 226	0
Värme	0	1 201 887
Ventilation	1 190 759	2 160 835
Hissar	1 155 000	47 775
Fasader	285 000	0
Summa	3 314 985	3 478 502

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	200 341	174 978
Uppvärmning	836 052	814 999
Vatten	250 042	199 700
Sophämtning	202 467	189 530
Summa	1 488 901	1 379 207

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 817	106 634
Övrigt	76 521	34 470
Bredband/Kabeltv	281 397	435 670
Fastighetsskatt	182 626	173 390
Summa	640 361	750 164

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 624	8 184
Programvaror	0	588
Övriga förvaltningskostnader	76 600	79 380
Juridiska kostnader	0	31 801
Revisionsarvoden	25 000	24 000
Ekonomisk förvaltning	90 000	90 888
Summa	207 224	234 841

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	114 600
Sociala avgifter	-2 914	32 423
Summa	-2 914	147 023

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 771 466	1 327 974
Övriga räntekostnader	4 178	399
Summa	1 775 644	1 328 373

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 382 930	100 382 930
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 382 930	100 382 930
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 075 069	-12 207 932
Årets avskrivning	-760 039	-867 137
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 835 108	-13 075 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 547 822	87 307 861
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 181 000	112 721 000
Taxeringsvärde mark	66 738 000	77 111 000
Summa	191 919 000	189 832 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 335	7 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 335	7 335
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 335	-7 335
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 335	-7 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	475 137	0
Omfört till Byggnad	-419 876	0
Summa pågående arbeten	55 261	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 310	17 940
Övriga fordringar	0	1 542
Summa	13 310	19 482

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 970	171 312
Fastighetsskötsel	7 682	29 772
Försäkringspremier	24 918	24 517
Kabel-TV	13 492	0
Bredband	28 613	0
Förvaltning	27 500	23 219
Summa	162 175	248 820

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	4,42 %		23 014 446
Stadshypotek	2025-10-30	2,63 %		29 000 000
handelsbanken			19 538 000	
handelsbanken	2027-10-30	2,53 %	19 538 000	
handelsbanken	2033-10-30	3,27 %	19 538 000	
Summa			58 614 000	52 014 446
Varav kortfristig del			0	52 014 446

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 614 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 485	446
El	18 734	18 748
Uppvärmning	103 473	108 463
Utgiftsräntor	284 893	301 441
Löner	0	150 600
Förutbetalda avgifter/hyror	509 017	510 511
Beräknat revisionsarvode	22 500	22 500
Summa	957 102	1 112 709

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 412 000	75 412 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har arbetet med byte av föreningens hissar påbörjats. Vidare har föreningen genomfört byte av elmätare som en del av införandet av individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Solna

Alexander Nyström
Styrelseledamot

Axel Liljencrantz
Styrelseledamot

Lars Jäger
Styrelseledamot

Per Oscar Viberg
Styrelseledamot

Samir Dridi
Ordförande

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 21:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

B1_yl3Eabg

ENVELOPE ID:

Syd1enN6Zg-B1_yl3Eabg

DOCUMENT NAME:

Brf Hästskon, Solna, 716426-3233 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

05a3736b3b35efc38fd0e479cb6a1d001e0409143ba3907529be9d3c01088717385fdebf57b1bc1c355211dabd7a595be4c8ad94185a5211759346907d8ccca0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AXEL LILJENCRANTZ axel@liljencrantz.eu	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:11 21.04.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.236.153
2. ALEXANDER PAUL NYSTR ÖM alexander@nys.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:21 21.04.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.236.131
3. LARS JÄGER lrsjger88@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:14 21.04.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.138.53
4. Rolf Samir Dridi samir.dridi@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:26 21.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.99.170
5. Per Oscar Viberg per.viberg@protonmail.co m	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:30 21.04.2026 18:28	eID Low	Swedish BankID IP: 91.240.67.8
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:16 21.04.2026 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.153.241

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästskon
Org.nr. 716426-3233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästskon för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästskon för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 21:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

H1Z_1e3VTbx

ENVELOPE ID:

HkukxnE6bg-H1Z_1e3VTbx

DOCUMENT NAME:

hästskon rb25.pdf

2 pages

SHA-512:

fe9e0963fb51f738951cc055db63d153a5ba16411e21a1
36757cd6283dc33a8b628448c08dc5e0498a9dbace11c
03fa982a06aae141f397685559748722a4516

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	21.04.2026 21:17	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	21.04.2026 21:16	Low	IP: 188.149.153.241

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed