

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Marielund Hills

769639-0389

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Kort guide till läsning av årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

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 förklaravad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är merspecifika 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 räntade har och när det är dags att villkors ändra 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.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Marielund Hills får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avstättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-22 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södermanland.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexandra Lönnberg Hedström	Ordförande
Susanna Sebo	Ledamot
Åsa Nordebrink	Ledamot
Lars Eriksson	Suppleant
Federico Jaramillo Martinez	Suppleant
Semir Sebo	Ledamot

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Alex Sliwo	Convensia

Styrelseinformation & firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter.
Styrelsen har haft 8 st protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Strängnäs Pendlaren 1. Fastigheten disponeras med ägande rätt.
Föreningens fastigheter består av åtta radhusbyggnader med tre lägenheter i varje byggnad. Varje lägenhet är 117 Kvm och totalt är boytan i föreningen 2 808 kvm

Antal	Typ	Total yta
24	Radhus	2808

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomisk Förvaltning

Föreningen har tillsvidare avtal för ekonomisk förvaltning med ProNox Ekonomi & Redovisning AB.

Teknisk Förvaltning

Föreningen har inget avtal för teknisk förvaltning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.
Avsättning görs med 40 kr/kvm och den totala avsättningen per år blir 112 320 kr

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Underhållsplan

Föreningen planerar att under våren 2026 genomföra takarbeten. Åtgärderna omfattar rensning av hängrännor, korrigerigering av felaktigheter från den ursprungliga installationen samt installation av nya säkerhetsanordningar på taken för att möjliggöra säkert framtida underhåll och rensning av hängränno
Styrelsen kommer att upprätta enunderhållsplan under snar framtid.

Medlemsinformation

Antal lägenheter	24
Medlemslägenheter	24
Under året överlåtelser skett	1
Medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

Antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter, eftersom flera medlemmar kan vara innehavare av samma bostadsrätt. Vid föreningsstämma har dock varje bostadsrätt endast en röst, oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar, som betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	2 015	2 016	1 804	1 319
Resultat efter finansiella poster	-1 498	-1 636	-1 717	-1 359
Balansomslutning	92 226	93 911	95 687	97 437
Soliditet (%)	60,85	61,35	61,92	62,57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	718	642	470
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 774	12 838	12 903	12 919
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 774	12 838	12 903	12 919
Sparande per kvm (kr/kvm)	59	10	-19	137
Räntekänslighet (%)	17,80	17,88	20,09	27,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	88	68	57	33
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,18	99,32	98,52	99,55

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 2 808 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidare debiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheterna med 1 662 874 kr, vilket bidrar till att föreningen redovisar en förlust. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalysen och/eller "*kort guide till läsning av årsredovisningen*" på sida 2 för mer information om årets kassaflöde och avskrivningar. Exkluderat avskrivningarna blir resultatet 164 584 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 480 000	4 820 000	224 640	-3 270 630	-1 636 029	57 617 981
Fond för yttre underhåll			112 320	-112 320		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 636 029	1 636 029	0
Årets resultat					-1 498 290	-1 498 290
Belopp vid årets utgång	57 480 000	4 820 000	336 960	-5 018 979	-1 498 290	56 119 691

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 018 979
årets förlust	-1 498 290
	-6 517 269
behandlas så att	
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	112 320
i ny räkning överföres	-6 629 589
	-6 517 269

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 015 427	2 016 325
Övriga intäkter		58 553	13 900
		2 073 980	2 030 225
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-519 805	-302 305
Övriga kostnader	4	-93 299	-89 220
Styrelsearvode	5	-31 540	-31 540
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 662 874	-1 662 874
		-2 307 518	-2 085 939
Rörelseresultat		-233 538	-55 714
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	109
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 264 900	-1 580 424
		-1 264 753	-1 580 315
Resultat efter finansiella poster		-1 498 291	-1 636 029
Resultat före skatt		-1 498 291	-1 636 029
Årets resultat		-1 498 290	-1 636 029

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	92 071 097	93 733 971
		92 071 097	93 733 971
Summa anläggningstillgångar		92 071 097	93 733 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 598	20 994
Övriga fordringar		61	32
		7 659	21 026
<i>Kassa och bank</i>		147 691	155 548
Summa omsättningstillgångar		155 350	176 574
SUMMA TILLGÅNGAR		92 226 447	93 910 545

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 480 000	57 480 000
Medlemsinsatser, upplåtelse		4 820 000	4 820 000
Fond för yttre underhåll	8	336 960	224 640
		62 636 960	62 524 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 018 979	-3 270 630
Årets resultat		-1 498 290	-1 636 029
		-6 517 269	-4 906 659
Summa eget kapital		56 119 691	57 617 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 843 875	0
Summa långfristiga skulder		17 843 875	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	18 024 875	36 049 750
Leverantörsskulder		34 054	42 382
Övriga skulder		0	2 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 952	197 452
Summa kortfristiga skulder		18 262 881	36 292 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 226 447	93 910 545

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-233 537	-55 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 662 874	1 662 874
Erhållen ränta	147	109
Erlagd ränta	-1 264 900	-1 580 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	164 584	26 845
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	13 396	0
Förändring av kortfristiga fordringar	3 041	-3 102
Förändring av leverantörsskulder	-11 398	45 452
Förändring av kortfristiga skulder	3 520	-1 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 143	67 315
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-181 000	-181 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-181 000	-181 000
Årets kassaflöde	-7 857	-113 685
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	155 548	269 233
Likvida medel vid årets slut	147 691	155 548

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1%
Stomkomplettering, värme, sanitet	2%
El, yttertak	2,5%
Fasad, fönster	2%
Ventilation	4%
Restposter	2%
Byggnad, ej skattemässig	2%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 015 424	2 016 324
	2 015 424	2 016 324

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avfallshantering.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och Avlopp	247 170	191 115
Avfallshantering	84 669	54 264
Underhåll & reparationer	158 104	28 486
Försäkring	29 862	28 440
	519 805	302 305

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Ersättning till revisor	31 875	28 750
Ekonomisk förvaltning	50 375	50 375
Övriga tjänster	11 049	10 095
	93 299	89 220

Not 5 Styrelsearvode och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	31 540	31 540
	31 540	31 540
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 540	31 540

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 264 707	1 580 316
Övriga räntekostnader	193	108
	1 264 900	1 580 424

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 000 360	64 022 489
Justering uppskrivningar	0	-22 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 000 360	64 000 360
Ingående avskrivningar	-5 070 783	-3 407 909
Årets avskrivningar	-1 662 874	-1 662 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 733 657	-5 070 783
Ingående uppskrivningar	34 804 394	34 782 265
Justering byggnader	0	22 129
Utgående ackumulerade uppskrivningar	34 804 394	34 804 394
Utgående redovisat värde	92 071 097	93 733 971

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	336 960	224 640
	336 960	224 640

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetslån om 35 868 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 843 875	0
	17 843 875	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 024 875	36 049 750
	18 024 875	36 049 750

Not 10 Skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sparbanken lån 1	3,250	2026-03-01	17 934 375	18 024 875
Sparbanken lån 2	3,320	2027-03-01	17 934 375	18 024 875
			35 868 750	36 049 750
Kortfristig del av långfristig skuld			181 000	181 000

Skulden till kreditinstitut förfaller till betalning under kommande räkenskapsår och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock långfristig till sin karaktär, och styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 29 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lönnberg Hedström
Ordförande

Susanna Sebo

Åsa Nordebrink

Semir Sebo

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alex Sliwo
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.