



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB:s Brf Gullriset i Tullinge

MEDLEM I HSB



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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa

intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktig hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Gullriset i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Castor 1	1983-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 016
310	garageplatser	2 325
15	p-platser	0
Totalt 618 objekt		27 341

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 96 st 3 rok, 113 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dijon Perera	Ordförande	2023-05-30	
May Linnéa Eriksson	Ledamot	2021-06-27	
Alf Linder	Ledamot	2017-10-10	
Christer Bjellert	Ledamot	2023-05-30	2025-06-04
Stefan Johansson	Ledamot	2015-09-07	2025-06-04
Johan Tolinsson	Ledamot	2021-06-27	2025-06-04
Daniel Eriksson	Ledamot	2024-06-06	
Leyla Jakob	Ledamot	2023-05-25	
Rami Zara	Ledamot	2025-06-04	
Niclas Wickman	Ledamot	2025-06-04	
Smedra Gourie	Ledamot	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Dijon Perera, Daniel Eriksson, May Linnea Eriksson, Smedra Gourie samt Alf Linder.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Linder, Dijon Perera och Smedra Gourie.

Revisorer har varit Gunnar Henriksson med Bo Schubert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Stefan Söderström, Denis Jakopovic samt Danijela Siren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en uppdaterad underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och sträcker sig till år 2075.

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

Investeringsbehovet uppgår till 251 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-10.

- Årsavgiften justerades upp med 3% från och med januari 2025.
- Årsavgiften justerades upp med 3% från och med januari 2026.
- Fokus ligger på att förbättra föreningens energieffektivitet för att sänka driftskostnader

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation är fortsatt stabil och stark. Under perioden 2016–2025 har vi genomfört omfattande underhållsinvesteringar till ett sammanlagt värde av cirka 50 miljoner kronor – helt finansierade med egna medel. Denna starka position har möjliggjorts genom en långsiktig och ansvarsfull ekonomisk strategi, med fokus på strikt kostnadskontroll och regelbunden omförhandling av avtal. Dessa insatser har haft en direkt positiv effekt på föreningens kassaflöde och skapat goda förutsättningar för fortsatt utveckling utan behov av extern finansiering.

Avsättning för framtida underhåll sker enligt plan och utförs genom extra amortering av föreningens banklån.

Föreningen har med stämmans bemyndigande beslutat att bygga om 3 lokaler till lägenheter som beräknas ge ett kapitaltillskott om ca 1 miljon kronor samt löpande intäkter om 100 tusen kronor årligen, vilket kommer stärka kassaflödet ytterligare.

Föreningens lån

Föreningens banklån uppgick per bokslutsdagen till 78 137 084 kr. Under året har föreningen amorterat 1 711 868 kr. Styrelsen anser att lånesammansättningen är välbalanserad utifrån räntebindingstider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Omvärldsläget under inledningen av 2026 ökar osäkerheten kring ränteutvecklingen och priser på råvaror och tjänster. Ränteläget påverkar föreningens rörliga lån. Även kostnader för el, fjärrvärme, vatten och avfall ligger kvar på en högre nivå. Styrelsen följer utvecklingen noga och arbetar för att begränsa kostnadsökningar och säkerställa en stabil ekonomi för föreningen.

Många av föreningens lägenheter har våtrum som är i originalskick – vilket innebär att de nu är över 43 år gamla. Detta medför en ökad risk för vattenskador, som kan orsaka omfattande och kostsamma konsekvenser för både den enskilde bostadsrättsinnehavaren och föreningen.

Vi vill därför starkt uppmana alla medlemmar som ännu inte renoverat sina våtrum att prioritera detta. Genom att åtgärda slitna och utjänta våtrum i tid bidrar vi tillsammans till att skydda fastigheten och säkerställa dess långsiktiga värde och trygghet.

Energieffektivisering och förbättrat inneklimat

Under 2025 har föreningen startat upp ett projekt med att byta ut fastigheternas värmesystem från ett 1-rörssystem till modernare 2-rörssystem med helt nya radiatorer. Detta för att sänka våra uppvärmningskostnader genom ett effektivare värmesystem och ge bättre inneklimat i bostäderna. Detta projekt beräknas vara färdigställt 2029 och man arbetar med en takt om 2 hus per år och finansieras med egna medel.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har under året varit mycket aktiv och skapat många trevliga tillfällen för gemenskap i föreningen. Bland årets aktiviteter kan nämnas fika på innergården och inomhus, månadsfika för boende och utflykter för boende. För barnen har det ordnats både halloween-disco och ett uppskattat godislopp på gården.

Under året hölls även traditionsenliga städdagar där vi tillsammans tog hand om vår gemensamma utemiljö. I december avslutades året med en glöggafton där barn från föreningen bjöd på stämningfulla luciasånger.

Tack till fritidskommittén och alla som hjälpt till och deltagit – ert engagemang gör stor skillnad och bidrar till trivsel och gemenskap i vår förening.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter att uppfylla samtliga krav i det klimatavtal som tecknats med HSB Södertörn. Under året har vi inlett en förstudie kring möjligheten att installera solceller, samt påbörjat planeringen av ett framtida värmesystemprojekt med syfte att sänka uppvärmningskostnaderna och öka energieffektiviteten.

Källsortering av matavfall pågår, och grovsopor kan lämnas i container som föreningen tillhandahåller under vår- och höststädning. Kall- och varmvattenflöden övervakas löpande via undercentralen för att snabbt kunna upptäcka eventuella läckage eller avvikelser i förbrukningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Samtliga åtgärder och investeringar är finansierade med egna medel.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av värmesystem och radiatorer påbörjat
2024	Installation av fiber till samtliga lägenheter
2024	Byte av samtliga Entré dörrar
2024	Byte av samtliga Ventilationsaggregat 9 st
2023	Nytt Passage och Bokningssystem till samtliga fastigheter samt garage
2023	Stampsolning & Lägenhetstillsyn av samtliga lägenheter
2023	Uppdatering av belysning i garage till LED med rörelsestyrning
2023	Besiktning och komplettering av skyddsrum
2022	Byte av belysning i samtliga trapphus till LED med rörelsestyrning
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2022	Renovering och målning av entré- och våningsplan samt trapphus.
2021	Installation av laddplatser/stolpar för elfordon i föreningens garage.
2020	Nytt tak och belysning i samtliga soprum
2020	Färdigställande av parkens lekplats samt underhåll och nyplantering av övriga ytor i parken
2020	Fasad- och balkongtvätt utförts
2019	Postboxar installerades i alla hus
2019	Föreningens samtliga nio hissar renoverades och moderniserades
2017	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar (2 610 enheter)
2016	Föreningens yttertak samt övre balkongtak totalrenoverades
2015 - 2000	Underhåll och investeringar finns på hemsidan www.gullriset.se

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

Styrelsen fortsätter även löpande med att se över energiförbrukning och gör löpande investeringar i detta för att säkerställa lägre driftskostnader.

Förstudie för installation av solceller har påbörjats.

Renovering av föreningens rörsystem (Stambyte) ligger ca 10 år framåt i tiden, beräknat till 2035.

Planerade åtgärder ska likt tidigare finansieras med egna medel.

Årtal	Åtgärd
2026	IMD el
2025-2029	Byte Värmesystem
2026	Byte av undercentral
2027	Renovering Tvättstugor
2035	Stambyte Avlopp

Medlemsinformation

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 398 och under året har det tillkommit 45 och avgått 40 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 403.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	254	224	272	287	306
Skuldsättning, kr/kvm	2 858	2 920	3 260	3 375	3 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 123	3 192	3 260	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	156	151	150	137	134
Årsavgifter, kr/kvm	745	723	723	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	747	721	780	752	749
Nettoomsättning, tkr	20 363	19 712	19 505	18 812	18 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 364	2 428	3 017	959	4 727
Soliditet, %	44	42	41	39	37

*From år 2024 är garageytan medräknad i ovan nyckeltal.

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	7 827 320	0	0	7 827 320
Upplåtelseavgifter, kr	8 560 949	0	0	8 560 949
Underhållsfond, kr	30 594 504	0	-441 914	30 152 590
S:a bundet eget kapital, kr	46 982 773	0	-441 914	46 540 859
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 229 960	2 428 358	441 914	16 100 232
Årets resultat, kr	2 428 358	-2 428 358	2 363 744	2 363 744
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 658 318	0	2 805 658	18 463 976
S:a eget kapital, kr	62 641 091	0	2 363 744	65 004 835

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 441 914 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 658 318
Årets resultat, kr	2 363 744
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	441 914
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 463 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 463 976

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 362 613	19 712 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 687	79 573
Summa Rörelseintäkter		20 430 300	19 791 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 572 109	-10 732 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-761 796	-553 510
Personalkostnader	Not 6	-573 562	-606 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 033 306	-3 044 723
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-208 691	0
Summa Rörelsekostnader		-16 149 464	-14 937 103
Rörelseresultat		4 280 837	4 854 694
Finansiella poster			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		41 547	65 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 958 639	-2 491 777
Summa Finansiella poster		-1 917 092	-2 426 336
Resultat efter finansiella poster		2 363 744	2 428 358
Resultat före skatt		2 363 744	2 428 358
Årets resultat		2 363 744	2 428 358

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	144 064 052	143 944 130
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	19 020	44 039
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	73 288	83 951
Summa Materiella anläggningstillgångar		144 156 361	144 072 120

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

144 156 861 **144 072 620**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	10 680
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 477 884	2 187 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	308 507	467 699
Summa Kortfristiga fordringar		1 786 392	2 665 726

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	924 258	1 924 717
Summa Kassa och bank		924 258	1 924 717

Summa Omsättningstillgångar

4 710 650 **4 590 443**

Summa Tillgångar

148 867 510 **148 663 063**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 388 269	16 388 269
Fond för yttre underhåll	30 152 590	30 594 504
Summa Bundet eget kapital	46 540 859	46 982 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 100 232	13 229 960
Årets resultat	2 363 744	2 428 358
Summa Fritt eget kapital	18 463 976	15 658 318

Summa Eget kapital

65 004 835 62 641 091

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	57 797 822	40 034 226
Summa Långfristiga skulder		57 797 822	40 034 226

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 339 262	39 814 726
Leverantörsskulder		1 104 625	733 167
Skatteskulder	Not 17	41 145	63 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 039 724	2 879 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 540 096	2 496 852
Summa Kortfristiga skulder		26 064 853	45 987 746

Summa Skulder

83 862 675 86 021 972

Summa Eget kapital och skulder

148 867 510 148 663 063

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 280 837	4 854 694
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 033 306	3 044 723
Övriga justeringar	208 691	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 241 997	3 044 723
Erhållen ränta	4 693	65 441
Erlagd ränta	-1 975 796	-2 533 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 551 731	5 431 764
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	201 783	-13 253
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-430 272	90 281
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-228 489	77 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 323 242	5 508 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 326 238	-7 140 166
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 326 238	-7 140 166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 711 868	-1 711 868
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 711 868	-1 711 868
Årets kassaflöde	285 136	-3 343 243
Likvida medel vid årets början	4 047 507	7 390 751
Likvida medel vid årets slut	4 332 644	4 047 507

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	70 922 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

**From år 2024 är garageytan medräknad i nyckeltalen.*

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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). Hushållsel ingår inte i detta nyckeltal.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 642 381	18 098 580
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 624 276	1 626 436
	Hyror förbrukningsbaserad	142 860	69 952
	Övriga primära intäkter	347 450	320 287
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 756 967	20 115 255
	Hysesbortfall	-61 357	-70 034
	Avsatt till inre fond	-332 996	-332 996
	<i>Summa</i>	-394 353	-403 030
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 362 613	19 712 225

I årsavgiften ingår värme, vatten, el, kabel-TV samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	61 500	77 973
	Övriga sekundära intäkter	6 187	1 600
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 687	79 573

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 218 372	-1 931 025
	Snö och halk-bekämpning	-204 537	-244 940
	Reparationer	-1 188 220	-1 116 034
	Planerat underhåll	-441 914	-655 626
	Försäkringsskador	-1 097 035	-822 583
	El	-957 848	-841 389
	Uppvärmning	-2 306 899	-2 424 941
	Vatten	-1 000 241	-851 667
	Sophämtning	-646 125	-557 938
	Fastighetsförsäkring	-588 076	-531 626
	Kabel-TV och bredband	-284 328	-140 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-609 402	-580 650
	Övriga driftkostnader	-29 112	-33 555
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 572 109	-10 732 306

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-902	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-196 055	-130 380
	Administrationskostnader	-138 853	-112 982
	Extern revision	-32 000	-28 000
	Konsultkostnader	-115 625	0
	Medlemsavgifter	-178 844	-164 825
	Föreningsverksamhet	-87 537	-108 950
	Övriga förvaltningskostnader	-11 981	-8 372
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-761 796	-553 510
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-350 870	-371 080
	Revisionsarvode	-12 000	-11 000
	Övriga arvoden	-107 750	-98 400
	Löner och övriga ersättningar	0	-14 798
	Sociala avgifter	-102 942	-111 287
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-573 562	-606 565
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 008 287	-3 019 705
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 018	-25 018
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 033 306	-3 044 723
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Årets utrangering	-208 691	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-208 691	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 475 609	172 419 394
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 907 700	15 907 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	321 964	321 964
	Årets omklassificering från pågående nyanläggningar	3 336 900	7 056 215
	Årets utrantering	-282 400	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	198 759 773	195 705 273
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 439 179	-48 419 474
	Årets avskrivningar	-3 008 287	-3 019 705
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-321 964	-321 964
	Årets utrantering	73 709	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-54 695 721	-51 761 143
	Utgående redovisat värde	144 064 052	143 944 130
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	277 000 000	268 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 627 000	3 906 000
	Summa	373 427 000	395 306 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	127 484 000	127 484 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	127 484 000	127 484 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 375 813	1 375 813
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 375 813	1 375 813
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 331 774	-1 306 756
	Årets avskrivningar	-25 018	-25 018
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 356 793	-1 331 774
	Utgående redovisat värde	19 020	44 039

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	83 951	0
	Stambyte värmeledningar och radiatorer	3 326 237	7 140 166
	Omklassificering till byggnad	-3 336 900	-7 056 215
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	73 288	83 951
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	*Avräkningskonto	1 408 385	2 122 790
	Övriga fordringar	69 499	64 557
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 477 884	2 187 347
	*Avräkningskonto HSB 615 922 kr Konto Bredablick förvaltning 792 463 kr		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	36 853	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 654	467 699
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	308 507	467 699
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	918 373	1 918 373
	Swedbank	1 592	1 570
	Handelsbanken	4 293	4 774
	<i>Summa Kassa och bank</i>	924 258	1 924 717

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,23%	2026-12-01	4 260 016	45 808
Stadshypotek AB	2,23%	2026-12-01	8 021 968	86 256
Stadshypotek AB	1,44%	2030-12-01	8 428 484	88 720
Stadshypotek AB	1,44%	2030-12-01	8 775 560	92 376
Stadshypotek AB	2,97%	2027-09-01	10 551 198	115 000
Stadshypotek AB	2,81%	2028-03-01	21 088 649	217 408
Stadshypotek AB	2,64%	2026-03-03	7 437 098	959 624
Stadshypotek AB	2,81%	2029-09-01	9 574 111	106 676
			78 137 084	1 711 868

Långfristig del	57 797 822
Nästa års amortering av långfristig skuld	620 180
Lån som ska konverteras inom ett år	19 719 082
Kortfristig del	20 339 262
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 711 868
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 847 472
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	41 145	63 200
<i>Summa Skatteskulder</i>	41 145	63 200

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	2 140	2 940
Momsskuld	68 187	43 561
Inre fond	2 969 397	2 824 803
Övriga kortfristiga skulder	0	8 497
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 039 724	2 879 800

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	792 463	1 651 546
	Upplupna räntekostnader	146 451	163 608
	Övriga upplupna kostnader	601 182	681 698
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 540 096	2 496 852

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-08.

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 Bostadsrättsförening Gullriset i Tullinge

Org.nr 712800-1737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullriset i Tullinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Gullriset i Tullinges 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Gullriset i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Henriksson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Gullriset i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Dijon Perera

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:59:42



May Linnéa Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:10:42



Daniel Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:33:29



Smedra Gourie

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:37:01



Rami Zara

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:30:45



Niclas Wickman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:35:41



Alf Linder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:41:12



Leyla Jakob

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:53:25



Gunnar Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:45:05



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:06:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Gullriset i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnar Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:49:44



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:06:00



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

