



Årsredovisning 2025

HSB Brf Dragonen i Märsta

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0222 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:188	1963-01-01	1964
Sätuna 3:189	1963-01-01	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lokaler (hyresrätt)	133
43	förråd	75
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 682
32	garageplatser	471
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	276
Totalt 290 objekt		13 637

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 22 st 2 rok, 87 st 3 rok, 42 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Carlsson	Ordförande	2021-06-16	
Carl-Henrik Sjöstedt	Ledamot	2025-05-20	
Maria Karlsson	Ledamot	2018-12-24	
Hesam Shakeri	Ledamot	2024-09-18	2025-12-09
Martin Steen	Ledamot	2022-06-16	2025-12-16
Laszlo Lehel Szöcs	Ledamot	2025-12-08	
Edvind Gustav Nygaard	Suppleant	2025-05-20	
Markus Rudd	Suppleant	2025-05-20	
Katherine Perea Steen	Suppleant	2021-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Carlsson, Maria Karlsson och Carl-Henrik Sjöstedt.

Revisorer har varit: Åke Wiklund med Tiina Declercq som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Maj Inger Sjöstedt (sammankallande) samt Lena Hedzén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-13.

Renovering och målning av miljöhusen
Införande av (fni) fastighetsnära insamling av restprodukter.
Kameraövervakning av miljöhusen.
Påbörjat injustering av värmesystemet med nya termostater på alla element.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Relining av avloppstammar
2014	Byte av vattenrör
2015	Nya balkonger med inglasning
2016	Renovering av gårdar med nya planteringar av blommor och buskar
2017	Renovering och isolering av husgavlar slutfördes 2019
2019	Installation av bergvärme och solpaneler
2021	Installation av rumsgivare för värmestyrning i lägenheterna
2022	Installation av 6st laddare för elbilar
2023	Fönsterbyte
2024	Nytt låssystem med taggar och digital bokning av tvättstugor
2024	Ny belysning över parkeringen
2024	Byte av ventilation i alla lägenheter, från självdrag till mekanisk frånluft
2025	Renovering och målning av miljöhus och entréer
2025	Injustering av värmesystemet påbörjas och beräknas klart 2026

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av bastu och duschrum
2026	Byte till LED-belysning i trapphus och källare
2026	Renovering av lekplatser
2027	Byte av gaveldörrar
2028	Ovk obligatorisk ventilations kontroll
2029	Energideklaration
2029	Spolning av avloppskanaler
2029	Värmeledningar översyn och ev byte
2030	Byte entréportar
2030	Renovering av tak

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 26 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	314	252	247	308	319
Skuldsättning, kr/kvm	3 598	3 713	3 708	2 870	1 858
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 869	3 886	3 986	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	3
Energikostnad, kr/kvm	178	166	150	97	104
Årsavgifter, kr/kvm	935	921	863	750	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	93	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	989	947	859	846	822
Nettoomsättning, tkr	12 977	12 530	11 839	11 241	10 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	684	614	1 299	2 148	2 240
Soliditet, %	31	30	28	33	40

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	1 053 250	0	0	1 053 250
Underhållsfond, kr	10 081 612	0	737 562	10 819 174
S:a bundet eget kapital, kr	11 134 862	0	737 562	11 872 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 222 317	613 895	-737 562	11 098 650
Årets resultat, kr	613 895	-613 895	684 298	684 298
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 836 212	0	-53 264	11 782 948
S:a eget kapital, kr	22 971 074	0	684 298	23 655 372

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 492 438 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 836 212
Årets resultat, kr	684 298
Reservation till underhållsfond, kr	-1 230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	492 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 782 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 782 948

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	12 976 587	12 529 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	504 696	315 445
Summa Rörelseintäkter		13 481 283	12 845 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 780 021	-7 983 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 354	-450 744
Personalkostnader	Not 6	-263 285	-297 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 972 052	-2 075 584
Summa Rörelsekostnader		-11 474 712	-10 807 360
Rörelseresultat		2 006 572	2 037 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 265	73 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 365 539	-1 497 529
Summa Finansiella poster		-1 322 274	-1 423 816
Resultat efter finansiella poster		684 298	613 895
Resultat före skatt		684 298	613 895
Årets resultat		684 298	613 895

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	68 665 403	71 637 455
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	468 671	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		69 134 075	71 637 455

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

69 134 575 **71 637 955**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 202	16 821
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 377 737	4 818 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	609 375	614 472
Summa Kortfristiga fordringar		6 991 314	5 450 277

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	375 959	177 485
Summa Kassa och bank		375 959	177 485

Summa Omsättningstillgångar

7 367 272 **5 627 761**

Summa Tillgångar

76 501 847 **77 265 717**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll	10 819 174	10 081 612
Summa Bundet eget kapital	11 872 424	11 134 862

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 098 650	11 222 317
Årets resultat	684 298	613 895
Summa Fritt eget kapital	11 782 949	11 836 212

Summa Eget kapital

23 655 373 **22 971 074**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 290 000	30 700 000
Summa Långfristiga skulder		34 290 000	30 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 781 500	19 661 500
Leverantörsskulder		944 588	965 331
Skatteskulder		23 291	40 490
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 122 297	1 162 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 684 798	1 764 335
Summa Kortfristiga skulder		18 556 474	23 594 642

Summa Skulder

52 846 474 **54 294 642**

Summa Eget kapital och skulder

76 501 847 **77 265 717**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 006 572	2 037 711
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 972 052	2 075 584
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 972 052	2 075 584
Erhållen ränta	43 265	73 713
Erlagd ränta	-1 362 355	-1 585 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 659 534	2 601 017
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 329	-146 629
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-161 352	-3 005 612
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-142 023	-3 152 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 517 511	-551 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-468 671	-4 317 890
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-468 671	-4 317 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 290 000	-1 290 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 290 000	-1 290 000
Årets kassaflöde	1 758 840	-6 159 113
Likvida medel vid årets början	4 936 640	11 095 753
Likvida medel vid årets slut	6 695 480	4 936 640

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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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

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

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

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

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

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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: 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	11 052 468	10 730 436
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	503 274	497 427
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	299 040	299 040
	Årsavgifter lokaler	390 516	390 516
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	24 156	14 792
	Hyror lokaler	110 117	105 736
	Hyror garage och parkeringsplatser	473 211	464 852
	Hyror förbrukningsbaserad	83 672	37 157
	Hyror övrigt	8 950	13 264
	Övriga primära intäkter	140 536	100 350
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 085 939	12 653 569
	Hysesbortfall	-109 352	-123 944
	<i>Summa</i>	-109 352	-123 944
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 976 587	12 529 625

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	386 876	202 393
	Övriga sekundära intäkter	117 820	113 052
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	504 696	315 445

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 128 286	-1 838 965
	Snö och halk-bekämpning	-130 523	-195 285
	Reparationer	-618 111	-956 415
	Planerat underhåll	-492 438	-726 137
	Försäkringsskador	-521 869	-635 627
	El	-1 214 728	-1 065 059
	Uppvärmning	-554 126	-671 455
	Vatten	-659 774	-508 679
	Sophämtning	-344 008	-379 463
	Fastighetsförsäkring	-309 807	-283 400
	Kabel-TV och bredband	-364 360	-354 952
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-349 639	-341 150
	Övriga driftkostnader	-92 352	-27 410
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 780 021	-7 983 997
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-56 700	-170 100
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 938	-55 733
	Administrationskostnader	-105 210	-27 724
	Extern revision	-23 000	-23 250
	Konsultkostnader	0	-79 750
	Medlemsavgifter	-57 600	-57 600
	Föreningsverksamhet	-14 500	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-133 405	-29 088
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-459 354	-450 744
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 400	-8 000
	Övriga arvoden	-205 667	-219 498
	Sociala avgifter	-49 218	-69 537
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-263 285	-297 035

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	41 580	68 875
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 686	4 838
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 265	73 713
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 364 626	-1 497 289
	Övriga räntekostnader	-913	-240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 365 539	-1 497 529
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 101 489	72 835 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 106 040	4 106 040
	Årets investeringar	0	24 266 155
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 407 529	102 407 529
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 770 074	-28 694 490
	Årets avskrivningar	-2 972 052	-2 075 584
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 742 125	-30 770 074
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 665 403	71 637 455
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 959 000	4 135 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	600 000	640 000
	<i>Summa</i>	168 559 000	175 775 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 250 000	53 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 250 000	53 250 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	19 948 266
	Årets investeringar	468 671	0
	Omklassificering till byggnad	0	-19 948 266
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	468 671	0
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 319 521	4 759 155
	Övriga fordringar	58 216	59 829
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 377 737	4 818 984
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	609 375	614 472
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	609 375	614 472
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	375 959	177 485
	<i>Summa Kassa och bank</i>	375 959	177 485

Not 15 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	3,07%	2027-07-30	14 025 000	300 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-06-30	2 500 000	200 000
Nordea	3,41%	2028-06-21	14 175 000	300 000
Nordea	2,32%	2026-10-30	11 191 500	0
Nordea	2,86%	2029-10-17	7 180 000	490 000
			49 071 500	1 290 000

Långfristig del	34 290 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 090 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 691 500
Kortfristig del	14 781 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 290 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga 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	3,07%	2027-07-30	14 025 000	300 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-06-30	2 500 000	200 000
Nordea	3,41%	2028-06-21	14 175 000	300 000
Nordea	2,32%	2026-10-30	11 191 500	0
Nordea	2,86%	2029-10-17	7 180 000	490 000
			49 071 500	1 290 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 090 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 691 500
Kortfristig del	14 781 500

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	-4 100	-4 100
	Momsskuld	7 687	1 012
	Inre fond	1 096 203	1 148 599
	Övriga kortfristiga skulder	22 507	17 475
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 122 297	1 162 986
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 091 734	1 000 025
	Upplupna räntekostnader	234 349	231 165
	Övriga upplupna kostnader	358 715	533 145
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 684 798	1 764 335

Årsredovisningen har beslutats den 2026-03-31

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.

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.