



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF IDROTTPARKEN I NYKVARN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn med säte i Nykvarn org.nr. 769639-5479 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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nykvarn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nykvarn 10:25	2022-03-31	2024

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	förråd	96
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 818
57	garageplatser	1 450
32	p-platser	0
Totalt 200 objekt		9 364

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 24 st 3 rok, 21 st 4 rok, 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Molin	Ordförande	2024-05-10
Otto Winter	Ledamot	2025-05-27
Bengt Zetterberg	Ledamot	2022-01-01
Inger Birgitta Feldt	Ledamot	2024-05-10
Stefan Sand	Ledamot	2022-01-01
Adam Tynnerström	Ledamot	2025-05-27
Martina Wallin	Ledamot	2025-05-27

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Birgitta Feldt, Per Molin och Stefan Sand.

Revisorer har varit: Klas Håkan Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gull Gerty Gertsdotter och Gunilla Almkvist (sammankallande) samt Britt Marie Gråhns, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-10-16.

Ett av våra lån på 27 mkr som förföll under året lades om med 3 års bindning. Räntan fastställdes till 2,67% mot tidigare ränta 4,47%.

Årsavgiften var oförändrad år 2025. Även för år 2026 kommer avgiften att vara oförändrad.

En fastighetsbesiktning utfördes den 16 oktober och därefter färdigställdes föreningens underhållsplan.

Den gamla styrelsen har haft 4 protokollförda möten och den nya styrelsen 5 protokollförda möten, varav 1 budgetmöte, under verksamhetsåret.

Den 26 augusti hade föreningen ett medlemsmöte där styrelsen fick besvara ett antal frågor som lämnats in från medlemmarna.

Föreningen har under året haft ärenden som hanterats med byggaren HSB Produktion i Södertälje HB.

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

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 17 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	119	174	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 705	8 786	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 428	10 525	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	14	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	119	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	916	749	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	690	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 134	6 454	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 447	-646	0	0	0
Soliditet, %	76	77	0	0	0

Definitioner av nyckeltalen beskrivs närmare i Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 307 243 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden och har beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 000 000	0	0	221 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	54 420 000	0	0	54 420 000
Underhållsfond, kr	351 000	0	0	351 000
S:a bundet eget kapital, kr	275 771 000	0	0	275 771 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-370 250	-646 417	0	-1 016 667
Årets resultat, kr	-646 417	646 417	-3 447 408	-3 447 408
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 016 667	0	-3 447 408	-4 464 075
S:a eget kapital, kr	274 754 333	0	-3 447 408	271 306 925

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 016 667
Årets resultat, kr	-3 447 408
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 464 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 464 075
------------------------------------	-------------------

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	8 133 993	6 454 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 335
Summa Rörelseintäkter		8 133 993	6 461 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 860 450	-2 337 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 597	-197 086
Personalkostnader	Not 6	-57 622	-56 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 558 997	-2 275 540
Summa Rörelsekostnader		-8 602 666	-4 866 183
Rörelseresultat		-468 673	1 595 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 509	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 989 244	-2 242 094
Summa Finansiella poster		-2 978 735	-2 242 049
Resultat efter finansiella poster		-3 447 408	-646 417
Resultat före skatt		-3 447 408	-646 417
Årets resultat		-3 447 408	-646 417

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	351 279 945	355 696 419
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		351 279 945	355 696 419

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar **351 280 445** **355 696 919**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 778 989	2 774 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	164 620	172 660
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 943 609	2 946 871

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		750 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		750 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	12 586	12 586
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 586	12 586

Summa Omsättningstillgångar **3 706 195** **2 959 457**

Summa Tillgångar **354 986 640** **358 656 376**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	275 420 000	275 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	351 000	351 000
Summa Bundet eget kapital		275 771 000	275 771 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 016 667	-370 250
Årets resultat		-3 447 408	-646 417
Summa Ansamlad förlust		-4 464 075	-1 016 667

Summa Eget kapital

271 306 925 274 754 333

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	80 685 802	54 296 152
Summa Långfristiga skulder		80 685 802	54 296 152

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		826 840	27 974 428
Leverantörsskulder		177 327	102 895
Skatteskulder		416 318	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	410 067	318 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 163 361	1 209 909
Summa Kortfristiga skulder		2 993 913	29 605 891

Summa Skulder

83 679 715 83 902 043

Summa Eget kapital och skulder

354 986 640 358 656 376

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-468 673	1 595 632
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 558 997	2 275 540
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 558 997	2 275 540
Erhållen ränta	10 509	45
Erlagd ränta	-2 976 387	-1 983 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 124 446	1 887 718
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-339 956	161 998 409
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	522 753	-169 294 469
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	182 797	-7 296 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 307 243	-5 408 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-142 523	-37 169 441
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142 523	-37 169 941
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	275 420 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-757 938	-228 376 597
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-3 522 258
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-757 938	43 521 145
Årets kassaflöde	406 782	942 862
Likvida medel vid årets början	2 437 866	1 612 504
Likvida medel vid årets slut	2 844 648	2 437 866

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.

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. Föreningen är avgiftsbefriad gällande kommunal fastighetsavgift i 15 år från och med värdeåret 2024, och därmed börjar föreningen betala fastighetsavgift från och med år 2039.

Under år 2022 förvärvade föreningen samtliga aktier i Mark 1 i Södertälje AB som ägde fastigheten Nykvarn, Nykvarn 10:25 (sammanslagning av Nykvarn 10:17, Nykvarn 10:25 och Nykvarn 10:27). Fastigheten såldes därefter till föreningen och förvärvet har redovisats enligt RedU9. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld och om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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. Från och med i år ingår garageytan i beräkningen av nyckeltalen.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 549 412	5 468 539
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	527 664	173 175
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	253 891	216 051
	Hyror garage och parkeringsplatser	719 733	593 214
	Hyror förbrukningsbaserad	57 731	0
	Hyror övrigt	38 133	9 500
	Övriga primära intäkter	29 282	88 827
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 175 846	6 549 306
	Hyresbortfall	-41 853	-94 825
	<i>Summa</i>	-41 853	-94 825
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 133 993	6 454 481

I årsavgiften ingår kallvatten samt uppvärmning med fjärrvärme i lägenheterna. Radhus värms upp med el via luft/luftvärmepump och har inte fjärrvärme. El och varmvatten debiteras separat som en förbrukningsavgift. Bredband debiteras separat som en fast avgift.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	7 335
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	7 335

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 096 239	-603 582
	Snö och halk-bekämpning	-148 012	-28 605
	Reparationer	-149 541	-132 909
	Försäkringsskador	-3 313	0
	El	-822 376	-619 357
	Uppvärmning	-474 611	-301 066
	Vatten	-558 804	-195 435
	Sophämtning	-174 586	-154 093
	Fastighetsförsäkring	-141 261	-129 598
	Kabel-TV och bredband	-213 502	-164 455
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 270	0
	Övriga driftkostnader	-6 936	-7 984
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 860 450	-2 337 083

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 404
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 849	-34 475
	Administrationskostnader	-44 275	-93 887
	Extern revision	-14 000	-13 000
	Medlemsavgifter	-30 800	-30 800
	Föreningsverksamhet	-12 136	-14 595
	Övriga förvaltningskostnader	-17 538	-8 925
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-125 597	-197 086
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 975	-42 975
	Övriga arvoden	-10 000	0
	Sociala avgifter	-4 647	-13 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 622	-56 475
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 558 997	-2 275 540
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 558 997	-2 275 540
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	7 542	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 967	45
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 509	45

Not 9	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	-2 988 749	-2 241 824
	Övriga räntekostnader	-495	-270
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 989 244	-2 242 094
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	287 710 959	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	70 261 000	70 261 000
	Årets investeringar	142 523	287 710 959
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	358 114 482	357 971 959
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 275 540	0
	Årets avskrivningar	-4 558 997	-2 275 540
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 834 536	-2 275 540
	<i>Utgående redovisat värde</i>	351 279 945	355 696 419
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	55 262 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 959 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 168 000	0
	<i>Summa</i>	218 127 000	86 262 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	82 684 000	82 684 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	82 684 000	82 684 000

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	0
Årets anskaffning	0	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Föreningens långfristiga värdepappersinnehav består av medlemsinsats i HSB Södertälje ekonomisk förening, som till sin helhet är medlemsägd. Medlemsinsatsen ger bland annat bostadsrättsföreningen möjlighet att via fullmäktige demokratiskt delta på HSB Södertäljes föreningsstämma med rösträtt. Medlemsinsatsen återbetalas vid utträde.

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 082 062	2 425 280
Övriga fordringar	696 927	348 931
Summa Övriga fordringar	2 778 989	2 774 211

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 620	172 660
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 620	172 660

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	12 586	12 586
Summa Kassa och bank	12 586	12 586

Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	221 000 000	221 000 000
Upplåtelseavgifter	54 420 000	54 420 000
Summa Medlemsinsatser	275 420 000	275 420 000

Not 16 **Fond för yttre underhåll** **2025-12-31** **2024-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	351 000	351 000
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	351 000	351 000

Avsättningen till fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen. Observera att fond för yttre underhåll inte på något sätt ska betraktas som likvida medel eller en fond i vanlig mening, så som en aktiefond eller liknande. Detta är ett vanligt förekommande missförstånd. Fond för yttre underhåll behandlas i syfte att synliggöra behovet av underhåll på fastigheten i enlighet med underhållsplanen och i takt med den årliga förslitningen.

Not 17 **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>
Swedbank	3,74%	2029-04-25	27 148 570	275 620
Swedbank	3,96%	2027-04-23	27 147 582	275 612
Swedbank	2,67%	2028-04-25	27 216 490	275 608
			81 512 642	826 840

Långfristig del	80 685 802
Nästa års amortering av långfristig skuld	826 840
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	826 840
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	826 840
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 307 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 **Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	72 877	0
Övriga kortfristiga skulder	337 190	318 659
<i>Summa Övriga skulder</i>	410 067	318 659

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	688 485	652 627
	Upplupna räntekostnader	318 789	305 932
	Övriga upplupna kostnader	156 087	251 350
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 163 361	1 209 909

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-17.

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 Idrottsparken i Nykvarn
Org.nr 769639-5479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Idrottsparken i Nykvarn 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 Idrottsparken i Nykvarns 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Idrottsparken i Nykvarn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Klas Eriksson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Molin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:51:41



Bengt Zetterberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 22:18:59



Inger Birgitta Feldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:25:48



Stefan Sand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:06:50



Adam Tynnerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:43:41



Otto Winter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:16:45



Martina Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 12:03:13



Klas Håkan Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 22:04:44



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 17:31:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Klas Håkan Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 22:09:12



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 17:31:03



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 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.

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.

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 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. 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 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 säkerställer 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje