



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lilla Malmtorp i Vårsta

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lilla Malmtorp i Vårsta med säte i Botkyrka org.nr. 769602-5738 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårsta 1:116	2003-01-01	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 534
Totalt 74 objekt		2 534

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 27 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
David Rak	Ordförande	2021-05-26
Per-Eric Peterzon	Ledamot	2013-05-06
Per Erik Larsson	Ledamot	2014-05-16
Samer Jamil	Ledamot	2023-10-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samer Jamil.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Per-Eric Peterzon, Per Erik Larsson, David Rak och Samer Jamil.

Revisorer har varit: Nikki Wallius Hiltunen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Kvarnström (sammankallande) och Danielle Olson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2075 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringbehov är 499 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-15.

Omsatte 2 lån

Installerade nya pollare utanför alla 3 entréer.

Tvätt av fasaderna på bostadshusen.

Lagning av fasaderna och målning ca 70 cm upp från nederkant av fasaden bostadshusen.

Planterade växter utanför entréerna på alla 3 husen samt i 2 st blomlådor mellan 148 och 146.

Bytte till Solfolket från Vattenfall.

Bytte till digitala parkering tillstånd hos Aimo Park

Installerade mobiltelefonenheter för nödtelefonerna i alla 3 hissar.

Skapade en bunden plaserings på 600.000kr hos HSB Södertörn.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Målade och lagade fasaden.
2025	Lagning av fasaderna och målning ca 70 cm upp från nederkant av fasaden bostadshusen.

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

Årtal	Åtgärd
2028	Byta 2 st värmepumpar i undercentralen.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	288	305	339	436	452
Skuldsättning, kr/kvm	7 000	7 142	7 266	7 575	7 668
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 000	7 142	7 266	7 575	7 668
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	199	185	172	162	152
Årsavgifter, kr/kvm	1 063	1 042	1 022	1 021	1 021
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 106	1 082	1 063	1 069	1 064
Nettoomsättning, tkr	2 801	2 740	2 690	2 709	2 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	-317	160	289	514	321
Soliditet, %	61	61	60	59	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 288 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	25 430 000	0	0	25 430 000
Underhållsfond, kr	1 325 304	0	-479 700	845 604
S:a bundet eget kapital, kr	26 755 304	0	-479 700	26 275 604
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 026 258	160 384	479 700	2 666 342
Årets resultat, kr	160 384	-160 384	-316 802	-316 802
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 186 642	0	162 898	2 349 540
S:a eget kapital, kr	28 941 946	0	-316 802	28 625 144

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 186 642
Årets resultat, kr	-316 802
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	479 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 349 540

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 349 540
------------------------------------	------------------

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	2 800 670	2 739 746
Summa Rörelseintäkter		2 800 670	2 739 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 896 951	-1 433 008
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 739	-84 306
Personalkostnader	Not 5	-134 427	-136 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-566 135	-513 254
Summa Rörelsekostnader		-2 690 252	-2 167 349
Rörelseresultat		110 418	572 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 263	69 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 483	-481 043
Summa Finansiella poster		-427 220	-412 013
Resultat efter finansiella poster		-316 802	160 384
Resultat före skatt		-316 802	160 384
Årets resultat		-316 802	160 384

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	42 788 112	43 354 247
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 788 112	43 354 247

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

42 788 612 **43 354 747**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 338 251	2 031 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 543	115 366
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 488 794	2 146 369

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 091 562	2 091 562
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 091 562	2 091 562

Summa Omsättningstillgångar

4 180 357 **4 237 931**

Summa Tillgångar

46 968 969 **47 592 678**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 430 000	25 430 000
Fond för yttre underhåll	845 604	1 325 304
Summa Bundet eget kapital	26 275 604	26 755 304

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 666 342	2 026 258
Årets resultat	-316 802	160 384
Summa Fritt eget kapital	2 349 540	2 186 642

Summa Eget kapital

28 625 144 28 941 946

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	4 928 299
Summa Långfristiga skulder		0	4 928 299

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 731 812	13 162 921
Leverantörsskulder		228 775	153 131
Skatteskulder		5 172	5 726
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	368 816	400 406
Summa Kortfristiga skulder		18 343 825	13 722 434

Summa Skulder

18 343 825 18 650 733

Summa Eget kapital och skulder

46 968 969 47 592 678

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	110 418	572 396
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	566 135	513 254
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	566 135	513 254
Erhållen ränta	3 484	69 030
Erlagd ränta	-473 031	-482 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207 006	672 272
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	57 218	-9 754
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	59 048	13 192
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	116 266	3 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 272	675 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-359 408	-314 378
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-359 408	-314 378
Årets kassaflöde	-36 136	361 332
Likvida medel vid årets början	4 015 394	3 654 062
Likvida medel vid årets slut	3 979 258	4 015 394

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	767 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	2 692 764	2 640 060
	Hyror garage och parkeringsplatser	96 600	96 600
	Hyror förbrukningsbaserad	6 632	2 774
	Hyror övrigt	1 000	1 000
	Övriga primära intäkter	8 880	5 191
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 805 876	2 745 626
	Hysesbortfall	-5 206	-5 880
	<i>Summa</i>	-5 206	-5 880
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 800 670	2 739 746
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-454 142	-488 341
	Snö och halk-bekämpning	-78 534	-90 601
	Reparationer	-151 542	-68 169
	Planerat underhåll	-479 700	-99 289
	El	-79 809	-61 593
	Uppvärmning	-318 657	-322 559
	Vatten	-104 558	-85 665
	Sophämtning	-62 950	-55 719
	Fastighetsförsäkring	-59 304	-57 915
	Kabel-TV och bredband	-36 693	-36 512
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 064	-58 680
	Övriga driftkostnader	-9 000	-7 966
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 896 951	-1 433 008
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 677	-4 302
	Administrationskostnader	-19 362	-20 024
	Extern revision	-16 750	-16 750
	Medlemsavgifter	-21 588	-21 900
	Föreningsverksamhet	-25 362	-19 950
	Övriga förvaltningskostnader	0	-1 380
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-92 739	-84 306

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 526	-97 050
	Revisionsarvode	-2 000	-2 500
	Övriga arvoden	-16 354	-13 212
	Sociala avgifter	-24 547	-24 020
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 427	-136 782
Not 6	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	-559 197	-506 316
	Avskrivning på markanläggning	-6 938	-6 938
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-566 135	-513 254

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 111 264	49 111 264
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 244 000	3 244 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	238 000	238 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	52 593 264	52 593 264
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 239 017	-8 725 763
	Årets avskrivningar	-566 135	-513 254
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 805 152	-9 239 017
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 788 112	43 354 247
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 600 000	45 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 750 000	26 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 750 000	26 750 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	84 963	84 963
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	84 963	84 963
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-84 963	-84 963
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-84 963	-84 963
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 9	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 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 287 696	1 923 831
Övriga fordringar	50 556	107 169
Summa Övriga fordringar	1 338 251	2 031 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	35 779	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 764	115 366
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 543	115 366

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

SBAB	2 091 562	2 091 562
Summa Kassa och bank	2 091 562	2 091 562

Not 13 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 Hypotek AB	2,51%	2026-01-28	4 567 888	93 356
Swedbank Hypotek AB	4,77%	2026-09-25	3 274 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,31%	2026-03-28	4 267 696	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,47%	2026-01-28	3 967 930	94 064
Swedbank Hypotek AB	1,32%	2026-04-24	1 654 299	95 504
			17 731 813	382 924

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 731 813
Kortfristig del	17 731 813
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	382 924
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 531 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	9 000	0
	Momsskuld	250	250
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 250	250
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	218 399	228 015
	Upplupna räntekostnader	89 993	96 541
	Övriga upplupna kostnader	60 424	75 850
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	368 816	400 406

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-13.

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 Lilla Malmtorp i Vårsta
Org.nr 769602-5738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lilla Malmtorp i Vårsta 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 Lilla Malmtorp i Vårstas 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 revisionsd 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 revisorsd 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Våra 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 våra 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionsd 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 Lilla Malmtorp i Vårsta 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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, viktiga 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

Nikki Wallius Hiltunen
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lilla Malmtorp i Vårsta signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

David Rak

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 10:54:10



Per-Eric Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:50:29



Per-Erik Peterzon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 10:06:12



Samer Jamil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:59:18



Nikki Hiltunen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:15:39



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:19:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lilla Malmtorp i Vårsta signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Nikki Hiltunen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:17:22



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:19:11



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.