

# Brf Venus

## Årsredovisning 2025





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-1009 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 2024-12-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TÄBY VENUS 1-7 (Byggnad /mark)	1962-04-10	1961
TÄBY STORA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY STORA BJÖRNEN 2 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY STORA BJÖRNEN 3 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY LILLA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY ORION 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY NEBULOSAN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SATURNUS 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY KARLAVAGNEN (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY CASSIOPEIA 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY VATTUMANNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SIRIUS 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	

### Totalt 12 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
704	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	57 851
204	förråd	1 164
514	p-platser	0
225	garageplatser	3 007
21	lokaler (hyresrätt)	1 628
<b>Totalt 1 668 objekt</b>		<b>63 650</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 235 st 2 rok, 271 st 3 rok, 187 st 4 rok, 11 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Tångring	Ordförande	2017-08-21	
Eva Kling	Ledamot	2020-08-03	
Lars Erik Lundqvist	Ledamot	2019-07-23	
Hans Jansson	Ledamot	2017-08-21	
Göte Nilsson	Ledamot	2008-07-09	
Eva Stålnacke	Ledamot	2022-07-11	
Micael Hjertberg	Ledamot	2021-06-03	
Peter Mayer	Ledamot	2023-07-11	
Anders Wahlberg	Ledamot	2019-07-23	
Yuriy Matuzko	Ledamot	2024-06-03	2025-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Tångring, Göte Nilsson, Micael Hjertberg och Peter Mayer.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göte Nilsson, Magnus Tångring, Micael Hjertberg och Anders Wahlberg.

Revisorer har varit: Andreas Minne med Eva Westermark som suppleant valda av föreningen, samt Erik Hallander med Emil Pettersson som suppleant hos WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Tommy Eriksson (sammankallande), Jim Milerud samt Magnus Hagvall, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 72 röstberättigade medlemmar, varav 1 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna har höjts med 6% den 1/1 2025, detta för att stärka föreningens finanser för framtida investeringar samt att löpande kostnader ökat.

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 2024-04-15

Under året har föreningen erhållit bidrag för laddinfrastruktur från både Naturvårdsverket och Boverket:

Bidrag laddboxar från Naturvårdsverket:	179 078 kr
Bidrag för bostadsanpassningar från Boverket:	189 759 kr

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret, forts.

Föreningen har under året fortsatt arbetet med planering, upphandling och genomförande av åtgärder i fastigheten, inklusive pågående balkong- och tvättstugeprojekt samt åtgärder kopplade till gavlar, liksom förberedelser inför kommande fasad- och tekniska åtgärder. Arbetet har innefattat utredningar, projektering och dialog med entreprenörer kopplat till projektens genomförande.

Planerat underhåll har genomförts i enlighet med underhållsplanen till en kostnad om cirka 2,6 mkr. I enlighet med föreningens stadgar har motsvarande belopp tagits i anspråk från underhållsfonden.

Driftkostnaderna har ökat under året, framför allt inom fastighetsskötsel, vatten och avfall. Ökningen inom vatten och avfall är i huvudsak hänförlig till höjda taxor från kommunen.

Föreningens debitering av uppvärmning har tidigare år inte fullt ut speglat faktisk förbrukning. Frågan har nu hanterats och innebär en begränsad resultateffekt, men medför att uppvärmningskostnader för åren 2023–2025 är något underskattade medan tidigare år i viss mån varit överskattade. Från och med 2026 bedöms kostnadsnivån bättre spegla faktisk förbrukning.

Föreningen är vidare part i en pågående tvist med en tidigare kontrakterad entreprenör avseende balkongprojektet där parterna har olika uppfattning om avtalets fullgörande, inklusive frågor kopplade till tilläggsavtal. Motparten har framfört krav avseende bland annat utebliven vinst, vilka föreningen bestrider. Föreningen har även framfört motkrav med hänvisning till att leveranser inte skett i enlighet med avtal. Projektet hanteras vidare genom att föreningen upphandlar arbetet på nytt. Kostnader hänförliga till tvisten uppgår per balansdagen till cirka 0,5 mkr. Utgången av tvisten är i nuläget osäker.

Sammantaget har året präglats av en hög aktivitetsnivå, med fokus på löpande förvaltning, planerat underhåll samt förberedelser inför större investeringar.

## Ekonomisk analys och framtida utveckling

Föreningens resultat för året uppgår till 3 492 562 kr. Resultatet speglar i huvudsak den löpande verksamheten, men påverkas av ökade kostnader inom fastighetsskötsel, vatten och avfall till följd av höjda taxor. Även räntekostnaderna har ökat jämfört med tidigare år.

Sparandet uppgår till 190 kr/kvm. I relation till föreningens underhållsplan och genomförda verksamhetsanalys bedöms nuvarande sparandenivå vara lägre än det långsiktiga behovet. Styrelsen arbetar därför med att successivt stärka sparandet över tid som en del av den långsiktiga ekonomiska planeringen.

Föreningens ekonomi påverkas även av tidsmässiga skillnader i redovisning av kostnader och intäkter samt av omklassificering av vissa kostnader, vilket påverkar jämförbarheten mellan år. Närmare information framgår av not. Sammantaget innebär detta att vissa nyckeltal kan variera mellan år och att jämförelser över tid bör göras med viss försiktighet.

Mot bakgrund av kommande investeringar och identifierade underhållsbehov arbetar styrelsen med att successivt stärka föreningens finansieringsförmåga genom en kombination av sparande och upplåning. Den ekonomiska planeringen syftar till att uppnå en långsiktigt hållbar balans mellan kostnader, investeringar och avgiftsnivåer.

## Långsiktigt underhåll och planering

Föreningens underhållsplan utgör ett centralt verktyg i den långsiktiga förvaltningen och visar på ett betydande framtida underhållsbehov över tid. Planen uppdateras löpande och ligger till grund för prioritering av åtgärder samt för beslut om sparande, finansiering och avgiftsnivåer.

Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa att underhållsåtgärder planeras och genomförs med hänsyn till både tekniska och ekonomiska förutsättningar. Större åtgärder förbereds i god tid och integreras i föreningens övergripande ekonomiska planering.

Det långsiktiga underhållsbehovet beaktas i enlighet med föreningens stadgar och utgör en viktig del i arbetet med att säkerställa fastigheternas funktion, värde och ekonomiska hållbarhet över tid.

**Utfört 2025:**

Monterat skyddsnät under balkonger

Uppfräschning av gångtunnlar (3 st)

Renoverat K1, styrelserummet

Nytt gym på Kometvägen 15

Nytt förvaltningskontor

Matavfall – bytt dörrar på Kometvägen till soprum och miljörum samt stängt sopnedkast

Stampsugning av köksstammar på bottenvåning Meteorvägen och Kometvägen

**Pågående**

Nya balkonger

Löpande underhåll av fastigheterna samt dess gemensamhetsytor inne och ute

Löpande arbete med installation av laddstolpar på Meteorvägen & Kometvägen. Antalet ökas efter behov

Omförhandling av avtal gällande föreningens kommersiella lokaler

Årtal	Åtgärd
2009	Stamreovering genom relining
2013-2015	Komplett byte av fönster samt tilläggsisolering av bröstpartier på Komet- och Meteorvägen
2014	Installation av elektroniskt passersystem (RCO)
2014	Moderniserat informationstavlor i entréerna på Meteorvägen
2016	Byte av entréportar mot innergården på Meteorvägen
2014-2017	Renovering garage av golv, väggar och tak
2015-2021	Renovering av skyddsrummen med bl.a. nödventiler och sandfilter
2017-2019	Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteor- och Kometvägen
2017-2018	Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och allmänna ytor
2018	Byte av armaturer till sensorstyrda med LED i allmänna utrymmen
2018	Ny gårdsbelysning med LED
2018	Automatdoserande tvättmaskiner i hela föreningen
2020	Förbättrat varmvattencirkulationen på Kometvägen
2018-2020	Renovering och ommålning av samtliga entréer, trapphus, hissdörrar och hiss bjälklag
2020	Radonmätning
2020	Upprustning av samtliga miljörum
2020	Stamspolning av samtliga stammar på Komet- och Meteorvägen, inklusive våra övriga lokaler
2020	Installation av två nya tryckstegringspumpar för bättre vattenleverans till höghuset på Kometvägen
2020	Upphandling av ny TV-leverantör och omförhandling av bredband
2020	Nya regler i våra elektronikrum
2020	Ny bollplan på innergården
2021	Nya entrétavlor på Komet- och Meteorvägen
2021	Påbörjat arbete med el-konsolidering och individuell mätning (IMD) av el
2021	Radonsanering
2021	OVK utförts på Meteorvägen
2021	Byte av belysningar i gångtunnlar
2021	Ny pergola utanför Kometvägen 13
2022-2023	OVK på Kometvägen
2022-2023	Byte av samtliga hissar på Kometvägen (4 hissar slutförs år 2023)
2022	Ny stentrappa vid Meteorvägen 2 (utsida)
2022	IMD-el (Individuell mätning och debitering av elförbrukning)
2022	Byte av 2 st expansionskärl (Kometvägen 5 & 17)
2022	Byte av belysningsarmaturer på fasad på Kometvägen mot parkeringen
2022	Målning av samtliga tvättstugor på Kometvägen
2022	Byte av rökluckor på tak Meteorvägen 58, 54, 48, 44, 22
2022	Parkeringssevitut mellan Brf Jupiter & Brf Venus
2022-2023	Puts & tilläggsisolering av fasad mot innergården på Meteorvägen
2023-2024	Tak - komplett byte av tätskikt, plåt samt installation av solceller (slutfört 2024)
2024	Nya Soptunnor – Utemiljö
2023	Upprustning Grindtorpssalen (Ommålning luckor, byte lamparmaturer osv)

2023-2024	Nya rabatter och ny gjuten kantsten längs Meteorvägen
2024	Rivning av lokal på Kometvägen 15
2024	Byte vindskivor Kometvägen + Meteorvägen
2024-2025	Trapphusventilation Kometvägen (påbörjat)
2024	Byte av entrédörrar Kometvägen ”parkeringssidan” samt installerat dörrautomatik
2024	Matavfall
2024	Nya P-platsskyltar
2024	Sedumtak på föreningens gångtunnlar
2024	Delvis byte av rökluckor på tak Meteorvägen samt Kometvägen

### **Planerade åtgärder kommande år:**

<b>Årtal</b>	<b>Åtgärd</b>
Löpande	Installation av laddstolpar
2020-2027	Nya balkonger, samtliga kommer att bytas ut och inglasas
2020-2027	Byte av fasadelement på båda husens gavlar
2026	Dräneringsåtgärder
2026	Säkerställ trapphusventilation på Kometvägen
2026	Byte av stamventiler samt injustering av värme
2026	Montera dörrautomatik (med visst förbehåll)
2026	Återställning tidigare uthyrda kommersiella lokaler
2026	Ny LED armaturer i lokaler
2028	Byte av garageportar
2026-2027	Komplett renovering av tvättstugor
2026-2027	Måla om korridorer vid tvättstugor Kometvägen
2026-2027	Eventuellt ny isolering och puts på Kometvägen
2030	Stambyte
2030	Elstigar

## **Medlemsinformation**

Under året har 69 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 933 och under året har det tillkommit 83 och avgått 80 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 936.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	190	173	169	192	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 682	2 702	2 805	2 578	2 599
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 894	2 916	2 937	2 700	2 721
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	234	234	241	190	172
Årsavgifter, kr/kvm	867	824	763	703	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	86	86	90
Totala intäkter, kr/kvm	893	855	822	754	713
Nettoomsättning, tkr	54 789	52 139	48 220	46 275	43 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 493	2 518	1 653	3 811	7 363
Soliditet, %	26	24	23	24	20

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 442 495	0	0	5 442 495
Underhållsfond, kr	12 164 789	0	496 425	12 661 215
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 607 284</b>	<b>0</b>	<b>496 425</b>	<b>18 103 710</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	37 681 722	2 518 261	-496 425	39 703 557
Årets resultat, kr	2 518 261	-2 518 261	3 492 562	3 492 562
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>40 199 983</b>	<b>0</b>	<b>2 996 137</b>	<b>43 196 119</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>57 807 267</b>	<b>0</b>	<b>3 492 562</b>	<b>61 299 829</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 649 575 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	40 199 982
Årets resultat, kr	3 492 562
Reservation till underhållsfond, kr	-3 146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 649 575
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>43 196 119</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>43 196 119</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	54 789 242	52 139 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	983 755	1 227 241
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>55 772 997</b>	<b>53 366 290</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-37 223 370	-36 610 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 551 198	-3 153 704
Personalkostnader	Not 6	-1 608 485	-1 584 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 696 037	-5 353 089
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-48 079 091</b>	<b>-46 702 323</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 693 906</b>	<b>6 663 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	128 488	29 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 329 832	-4 175 003
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 201 344</b>	<b>-4 145 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 492 562</b>	<b>2 518 261</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 492 562</b>	<b>2 518 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 492 562</b>	<b>2 518 261</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	182 509 899	186 395 075
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	34 514 336	31 255 853
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>217 024 235</b>	<b>217 650 928</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**217 024 735 217 651 428**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 232	605 578
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 867 061	14 653 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 585 480	3 495 537
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>22 457 773</b>	<b>18 755 113</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	124 254	105 803
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>124 254</b>	<b>105 803</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**22 582 027 18 860 917**

### Summa Tillgångar

**239 606 762 236 512 345**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 442 495	5 442 495
Fond för yttre underhåll	12 661 215	12 164 789
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>18 103 710</b>	<b>17 607 284</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	39 703 557	37 681 722
Årets resultat	3 492 562	2 518 261
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>43 196 119</b>	<b>40 199 982</b>

### Summa Eget kapital

**61 299 829 57 807 267**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	98 625 000	69 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>98 625 000</b>	<b>69 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	68 800 000	99 675 000
Leverantörsskulder		1 696 569	2 073 441
Skatteskulder		82 041	132 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	643 242	564 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	8 460 081	7 259 291
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>79 681 933</b>	<b>109 705 078</b>

### Summa Skulder

**178 306 933 178 705 078**

### Summa Eget kapital och skulder

**239 606 762 236 512 345**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	7 693 906	6 663 966
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 696 037	5 353 089
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>5 696 037</b>	<b>5 353 089</b>
Erhållen ränta	128 488	29 297
Erlagd ränta	-4 372 768	-3 519 973
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 145 663</b>	<b>8 526 379</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	607 005	-790 286
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	894 791	-4 715 659
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 501 796</b>	<b>-5 505 946</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 647 460</b>	<b>3 020 434</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 069 344	-8 254 047
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 069 344</b>	<b>-8 254 047</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 250 000	-1 250 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 250 000</b>	<b>-1 250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 328 115</b>	<b>-6 483 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 662 555</b>	<b>21 146 168</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 990 670</b>	<b>14 662 555</b>

**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.

### 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. . **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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	47 974 062	45 258 749
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 166 173	2 437 918
	Hyror lokaler	935 253	918 202
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 595 152	2 584 802
	Hyror förbrukningsbaserad	395 855	266 149
	Hyror övrigt	315 204	307 332
	Övriga primära intäkter	831 526	771 327
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>55 213 225</b>	<b>52 544 479</b>
	Hysesbortfall	-423 983	-405 430
	<i>Summa</i>	<b>-423 983</b>	<b>-405 430</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>54 789 242</b>	<b>52 139 049</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	276 973	237 033
	Övriga sekundära intäkter	706 782	990 208
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>983 755</b>	<b>1 227 241</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning*	-9 153 627	-7 545 356
	Snö och halk-bekämpning	-341 919	-481 142
	Reparationer	-2 293 240	-2 158 254
	Planerat underhåll	-2 649 575	-2 956 483
	Försäkringsskador	-1 360 303	-1 420 381
	El	-4 762 266	-5 025 723
	Uppvärmning	-6 682 032	-6 948 281
	Vatten	-3 038 712	-2 621 588
	Sophämtning	-1 975 177	-1 687 278
	Fastighetsförsäkring	-1 743 185	-1 572 858
	Kabel-TV och bredband	-1 645 230	-2 188 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 415 936	-1 359 520
	Övriga driftkostnader	-162 168	-645 741
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-37 223 370</b>	<b>-36 610 660</b>

\* I fastighetsskötsel och förvaltning ingår samfällighets avgift med 1 395 tkr. Föregående år redovisades denna kostnad under uppvärmning.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-244 983	-155 775
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 119 818	-739 236
	Administrationskostnader	-501 602	-635 821
	Extern revision	-58 375	-49 375
	Konsultkostnader	-143 530	-193 192
	Medlemsavgifter	-187 640	-187 640
	Föreningsverksamhet	-317 387	-212 800
	Övriga förvaltningskostnader	-977 863	-979 866
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-3 551 198</b>	<b>-3 153 704</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Valberedningen	-79 030	-88 551
	Arvode lekmannarevisor	-27 888	-17 756
	Arvoden för förtroendevalda i styrelsen*	-980 664	-989 758
	Löner och övriga ersättningar	-191 643	-171 297
	Sociala avgifter	-319 273	-317 508
	Övriga personalkostnader	-9 988	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 608 486</b>	<b>-1 584 870</b>

\*Av årets arvoden till förtroendevalda i styrelsen, avser 85 120 kr ersättning för extra möten kopplade till föreningens projekt och avser inte ordinarie arbetsgruppsarbete.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placering	90 946	25 053
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37 542	4 244
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>128 488</b>	<b>29 297</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 325 338	-4 169 045
	Övriga räntekostnader	-4 494	-5 958
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 329 832</b>	<b>-4 175 003</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	284 870 141	252 013 208
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 997 191	0
	Årets investeringar	1 810 862	37 854 124
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>298 376 793</b>	<b>296 565 932</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-110 170 857	-104 817 768
	Årets avskrivningar	-5 696 037	-5 353 089
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-115 866 894</b>	<b>-110 170 857</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>182 509 899</b>	<b>186 395 075</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	751 000 000	670 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	433 000 000	535 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 000 000	8 400 000
	<i>Summa</i>	<b>1 203 600 000</b>	<b>1 226 200 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	169 925 300	169 925 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>169 925 300</b>	<b>169 925 300</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	31 255 853	60 618 095
	Årets investeringar	5 069 344	8 491 882
	Matavfall	-1 810 861	-37 854 124
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>34 514 336</b>	<b>31 255 853</b>
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>	<b>500</b>	<b>500</b>

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

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB*	18 866 416	14 556 751
Övriga fordringar	645	97 247
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>18 867 061</b>	<b>14 653 998</b>

\*I avräknings kontot ingår en placering om 10 mkr.

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 585 480	3 495 537
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 585 480</b>	<b>3 495 537</b>

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

*Kassa och bank*

Nordea 1	3 515	3 505
Nordea 2	120 739	102 299
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>124 254</b>	<b>105 803</b>

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>
Nordea	2,73%	2028-04-19	30 875 000	750 000
Nordea	2,69%	2027-10-20	69 000 000	500 000
Nordea	2,27%	2026-10-16	67 550 000	0
			<b>167 425 000</b>	<b>1 250 000</b>

Långfristig del	98 625 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	67 550 000
Kortfristig del	68 800 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
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>
Nordea	2,73%	2028-04-19	30 875 000	750 000
Nordea	2,69%	2027-10-20	69 000 000	500 000
Nordea	2,27%	2026-10-16	67 550 000	0
			<b>167 425 000</b>	<b>1 250 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	67 550 000
Kortfristig del	68 800 000

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	15 000	30 720
Momsskuld	18 337	12 570
Källskatt	94 972	100 132
Inre fond	299 859	303 307
Övriga kortfristiga skulder	215 074	118 177
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>643 242</b>	<b>564 906</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 658 912	4 338 950
Upplupna räntekostnader	883 199	926 135
Övriga upplupna kostnader	2 917 970	1 994 206
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>8 460 081</b>	<b>7 259 291</b>

Årsredovisningen är daterad 2026-04-17.

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 VENUS I TÄBY

Org.nr 716000-1009

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

#### Revisorns ansvar

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 och god revisionssed 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 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. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar

bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna enligt digital signering

WeAudit Sweden AB

---

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor

---

Andreas Minne

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Magnus Tångring

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:58:32



### Lars Erik Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:29:46



### Eva Stålnacke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:05:23



### Göte Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:13:17



### Anders Joachimsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:45:53



### Eva Kling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:21:12



### Anders Wahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:48:28



### Peter Mayer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:03:11



### Micael Hjertberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:04:22



### Andreas Minne

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 11:44:56



### Erik Hallander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 22:03:02



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Andreas Minne

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 11:41:07



### Erik Hallander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 22:02:03





## HSB bostadsrättsförening Venus i Täby

Org nr: 716000-1009  
Kometvägen 1  
183 33 Täby

# 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.