



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vårby Gård i Huddinge



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vårby Gård i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-1612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Huddinge kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bäckgården 9	Stockholms Kommun	10 år	2033-04-01	1972

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 838
162	p-platser	0
3	garageplatser	18
1	övernattninglägenhet	0
1	föreningslokal	0
Totalt 363 objekt		13 856

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 55 st 2 rok, 77 st 3 rok, 28 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karl-Henrik Widerström	Ordförande	2016-08-16
Maud Lennep	Ledamot	2016-04-10
Eva Noren	Ledamot	2015-06-19
Shahzad Akhter	Ledamot	2021-06-29
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2023-05-16
Nevenka Grujcic-Tanasic	Ledamot	2017-08-24
Gabriella Airisniemi	Ledamot	2020-06-24
Vlado Grujcic	Ledamot	2021-06-29
Karolina Wysocka-Durbas	Suppleant	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Norén, Gabriella Airisniemi, Shahzad Akhter och Karolina Wysocka-Durbas.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Lennep, Eva Noren, Karl-Henrik Widerström och Gabriella Airisniemi.

Revisorer har varit: Alexandra Nikolova med Muhammad Afzal som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Julia Mierzwinska (sammankallande), Monika Mierzwinska samt Przemyslaw Piot Durbas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-05-06. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 50 år framåt i tiden och uppdaterades senast 2025-10-14.

Föreningens genomsnittliga investeringsbehov uppgår till 281 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-04.

Nya stenar framför portarna.
Ny värmeväxlare.
Inre tillsyn.
Stamspolning.
Dörrautomatik. (Beslut från Huddinge kommun)
Nytt städföretag.
Kontroll av stabiliteten hos huskropparna utförd av Geobear.
Besiktning av takluckor.
Övertagit belyningsstolpar från kommunen. Längs gångstråken.
Installerat nya pollare mellan Lammholmsbacken 205-217

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	OVK slutförd
2022	Miljöstuga uppfördes
2022	Stabilisering av huskropp A, port 209-217
2023	Renoveringen av bastun
2023	Injustering av värmesystemet samt utbyte till termostater på samtliga radiatorer
2023	Installation av automatiska bommar till parkeringsplatserna
2023	Laddstolpar till västra parkeringen installerade, 2 st. (4 platser)
2024	Cirkulationspump till värmesystemet installerad
2024	Termostater till alla befintliga radiatorer
2024	Tvättning balkongfundament
2024	Linjemålning av parkeringsplatser
2025	Byta stenplattor utanför portarna
2025	Stamspolning
2025	Anticimex utfört lägenhetstillsyn främst av kök och våtrum
2025	Målning av lekutrustning
2025	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2025	Installerat pollare mellan Lammholmsbacken 205-217

Aktiviteter i föreningen

Under året har anordnats:
Höst- och vårstädning med förtäring.
Adventsfika utomhus med eldfat och glögg.
Fastighetsskötarfika med mackor på gården.
Grillfester på gården.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Beskärning av träden och borttagning av döda träd
2026	Renovering av gräsmattor
2026	Planering för att utföra stambyte
2030	Ommålning av trapphusen

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	84	136	160	226	238
Skuldsättning, kr/kvm	1 686	1 708	1 728	1 754	1 779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 686	1 708	1 728	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	312	295	246	217	214
Årsavgifter, kr/kvm	897	857	804	788	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	891	905	863	842
Nettoomsättning, tkr	12 920	12 321	12 051	11 892	11 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	-567	176	941	1 802	1 423
Soliditet, %	44	45	44	43	41

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt pågående projekt under året.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 84 kr/m². Föreningen har i nuläget en låg skuldsättning, vilket är positivt inför kommande stambyte och ger goda förutsättningar för finansiering. För att möjliggöra finansieringen kan det dock bli nödvändigt att justera upp årsavgifterna framöver.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% från 2026-01-01. 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 053 900	0	0	1 053 900
Upplåtelseavgifter, kr	5 978 800	0	0	5 978 800
Underhållsfond, kr	7 772 490	0	-515 381	7 257 109
S:a bundet eget kapital, kr	14 805 190	0	-515 381	14 289 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 037 708	176 372	515 381	8 729 462
Årets resultat, kr	176 372	-176 372	-567 136	-567 136
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 214 080	0	-51 755	8 162 326
S:a eget kapital, kr	23 019 270	0	-567 136	22 452 135

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 515 381 kr.

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	8 214 081
Årets resultat, kr	-567 136
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	515 381
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 162 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 162 326
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 920 486	12 321 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 259	2 002
Summa Rörelseintäkter		12 987 745	12 323 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 720 917	-9 671 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-723 613	-536 716
Personalkostnader	Not 6	-398 892	-310 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 208 157	-1 132 211
Summa Rörelsekostnader		-13 051 578	-11 650 397
Rörelseresultat		-63 833	672 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 303	49 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 605	-546 253
Summa Finansiella poster		-503 302	-496 590
Resultat efter finansiella poster		-567 136	176 372
Resultat före skatt		-567 136	176 372
Årets resultat		-567 136	176 372

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	46 140 009	45 329 077
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 140 009	45 329 076

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

46 140 509 45 329 576

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 125	85 305
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 555 184	3 541 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 063 448	948 196
Summa Kortfristiga fordringar		2 633 758	4 575 441

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 963 000	1 463 000
Summa Kassa och bank		1 963 000	1 463 000

Summa Omsättningstillgångar

4 596 757 6 038 441

Summa Tillgångar

50 737 267 51 368 017

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 032 700	7 032 700
Fond för yttre underhåll	7 257 109	7 772 490
Summa Bundet eget kapital	14 289 809	14 805 190

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 729 462	8 037 708
Årets resultat	-567 136	176 372
Summa Fritt eget kapital	8 162 326	8 214 081

Summa Eget kapital

22 452 135 **23 019 270**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 350 000	0
Summa Långfristiga skulder		11 350 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 985 581	23 635 581
Leverantörsskulder		903 235	880 255
Skatteskulder		39 829	31 692
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 104 302	2 051 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 902 185	1 750 079
Summa Kortfristiga skulder		16 935 132	28 348 747

Summa Skulder

28 285 132 **28 348 747**

Summa Eget kapital och skulder

50 737 267 **51 368 017**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 833	672 962
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 208 157	1 132 211
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 208 157	1 132 211
Erhållen ränta	2 876	49 663
Erlagd ränta	-563 126	-519 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	584 073	1 335 729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 377	-96 508
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	255 906	-7 229
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	265 284	-103 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	849 357	1 231 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 019 090	148 681
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 019 090	148 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-275 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-275 000
Årets kassaflöde	-1 469 733	1 105 672
Likvida medel vid årets början	4 968 715	3 863 043
Likvida medel vid årets slut	3 498 982	4 968 715

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	20730 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 914 572	11 347 272
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	504 717	506 672
	Hyror garage och parkeringsplatser	486 925	472 828
	Hyror förbrukningsbaserad	21 364	4 354
	Hyror övrigt	76 968	75 504
	Övriga primära intäkter	169 408	168 297
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 173 954	12 574 927
	Hyresbortfall	-34 471	-34 573
	Avsatt till inre fond	-218 997	-218 997
	<i>Summa</i>	-253 468	-253 570
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 920 486	12 321 357

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	67 259	2 002
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 259	2 002

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 884 420	-2 216 739
	Snö och halk-bekämpning	-11 150	-17 945
	Reparationer	-456 978	-472 279
	Planerat underhåll	-515 381	-573 760
	Försäkringsskador	-175 354	-50 375
	El	-1 322 914	-1 256 925
	Uppvärmning	-2 016 786	-1 976 095
	Vatten	-982 114	-852 597
	Sophämtning	-631 550	-544 919
	Fastighetsförsäkring	-653 665	-607 779
	Kabel-TV och bredband	-150 797	-150 056
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-345 474	-330 320
	Tomträttsavgäld	-569 400	-569 400
	Övriga driftkostnader	-4 933	-52 009
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 720 917	-9 671 198
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 442	-18 013
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-203 968	-148 388
	Administrationskostnader	-335 969	-200 808
	Extern revision	-21 750	-22 000
	Medlemsavgifter	-114 806	-109 400
	Föreningsverksamhet	-18 487	-33 525
	Övriga förvaltningskostnader	-9 191	-4 582
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-723 613	-536 716
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-291 363	-231 796
	Revisionsarvode	-11 094	-10 034
	Övriga arvoden	-28 908	-16 536
	Sociala avgifter	-64 277	-48 656
	Övriga personalkostnader	-3 250	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-398 892	-310 272

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 177 232	-1 101 286
	Avskrivning på markanläggning	-30 925	-30 925
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 208 157	-1 132 211
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 483	3 832
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37 819	45 831
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 303	49 663
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 398 327	67 398 327
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	709 296	709 296
	Årets investeringar	2 019 090	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 126 713	68 107 623
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 778 547	-21 646 336
	Årets avskrivningar	-1 208 157	-1 132 211
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 986 704	-22 778 547
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 140 009	45 329 077
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	385 000	962 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	372 000	122 000
	<i>Summa</i>	158 757 000	174 084 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 960 200	33 960 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 960 200	33 960 200

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 289 661	1 289 661
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 289 661	1 289 661
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 289 661	-1 289 661
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 289 661	-1 289 661
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	148 681
	Årets investeringar	2 019 090	0
	Omklassificering till byggnad	-2 019 090	-148 681
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 535 982	3 505 715
	Övriga fordringar	19 202	36 225
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 555 184	3 541 940
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	37 426	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 026 022	948 196
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 063 448	948 196

Not 15 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1		1 963 000	1 463 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 963 000	1 463 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,44%	2026-01-02	25 000	25 000
Nordea Hypotek AB	2,90%	2028-10-20	11 650 000	300 000
Nordea Hypotek AB	2,44%	2026-11-20	11 660 581	0
			23 335 581	325 000

Långfristig del	11 350 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 685 581
Kortfristig del	11 985 581
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	325 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

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

Depositioner	4 792	4 792
Momsskuld	11 966	17 416
Inre fond	2 082 557	2 018 076
Övriga kortfristiga skulder	4 987	10 855
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 104 302	2 051 140

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

Förutbetalda hyror och avgifter	1 158 228	1 029 558
Upplupna räntekostnader	105 443	124 964
Övriga upplupna kostnader	638 514	595 557
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 902 185	1 750 079

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. Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-24.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårby gård i Huddinge
Org.nr 712800-1612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårby gård i Huddinge 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 Vårby gård i Huddinges 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 Vårby gård i Huddinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandra Nanchovska

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vårby Gård i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karl Henrik Roland Widerström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:17:03



Vlado Grujic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:07:37



Shahzad Akhter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:47:13



Gabriella Airisniemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 22:36:20



Eva Norén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:25:01



Sofia Rizkallah

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 14:42:46



Nevenka Grujic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:08:07



Maud Lennep

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:05:30



Aleksandra Nanchovska

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:48:53



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:11:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vårby Gård i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Aleksandra Nanchovska

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 22:42:27



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:11:18

