



Årsredovisning 2025

HSB Brf Björken i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Björken i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2178 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 4:10	1971-01-01	1971
VALSTA 4:7	1971-01-01	1971
VALSTA 4:8	1971-01-01	1971
VALSTA 4:9	1971-01-01	1971

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
269	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 181
1	lägenheter (hyresrätt)	75
42	garage	630
204	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	87
64	förråd	676
Totalt 582 objekt		18 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 126 st 2 rok, 99 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Kinnunen	Ordförande	2024-07-01
Bo Wiberg	Ledamot	2021-07-02
Bertil Karlberg	Ledamot	2021-07-02
Gerd Carlsson	Ledamot	2019-07-20
Mustafa Ibrahimov	Ledamot	2022-06-22
Peter Nilsson	Ledamot	2022-06-22
Tobias Yrlid	Ledamot	2023-07-24
Wojciech Wisniewski	Suppleant	2023-07-24
Pernilla Söderstam	Suppleant	2023-07-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Kinnunen, Bertil Karlberg, Gerd Carlsson, Peter Nilsson, Mustafa Ibrahimov, Pernilla Söderstam och Wojciech Wisniewski.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Karlberg, Gerd Carlsson och Magnus Kinnunen.

Revisorer har varit: Elisabeth Lindblom med Kjell Granberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kent Nilsson och Shahnoza Kodirkulova, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% från 2025-01-01.
Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % från 2026-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-13.

Under 2025 har vi installerat 7 st molucker för hushållsopor samt matavfall. Vi har totaltrenoverat 3 st gamla sophus varav 2 st kommer att bli miljöhus för återvinning.
Vi har asfalterat om en del av gångvägar samt uppfarten till våra parkeringar.
Vi har även moderniserat samt renoverat våra lekplatser på gårdarna.
Vi har installerat nytt vadersystem på taken för uppfylla lagstadgade arbetsmiljökrav.
Vi har gått igenom olovliga andrahandsuthyrningar för att säkerställa att vi har boende som följer våra stadgar.
Vi la om vårt el-avtal på ett 2-årigt avtal för att säkerställa prishöjningar.
Vi har installerat nya ljusslingor i träden på gårdarna för att få mer gemytlig belysning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Vi har installerat fallskydd på taket i enlighet med lagkrav.

Nya molucker för sophantering har installeras undersommaren 2025 vilket kommer sänka kostnaden för sophantering.

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

- Skaffa några fler laddningsstolpar på parkeringen
- Fasader och fönster kan bli aktuellt att byta ut

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 314 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 317.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	253	227	292	191	202
Skuldsättning, kr/kvm	651	783	867	960	1 044
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	706	791	875	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	281	299	250	176	184
Årsavgifter, kr/kvm	909	873	872	737	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	93	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	958	926	942	820	810
Nettoomsättning, tkr	17 383	16 047	16 008	15 221	14 932
Resultat efter finansiella poster, tkr	312	1 532	634	1 290	1 683
Soliditet, %	63	60	58	54	53

Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 393 900	0	0	4 393 900
Upplåtelseavgifter, kr	9 038 750	0	0	9 038 750
Underhållsfond, kr	17 757 099	0	-1 675 364	16 081 735
S:a bundet eget kapital, kr	31 189 749	0	-1 675 364	29 514 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 179 174	1 532 285	1 675 364	28 475
Årets resultat, kr	1 532 285	-1 532 285	311 720	311 720
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 646 889	0	1 987 084	340 195
S:a eget kapital, kr	29 542 860	0	311 720	29 854 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 197 680 kr samt ianspråktagande skett med 2 873 044 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 646 889
Årets resultat, kr	311 720
Reservation till underhållsfond, kr	-1 197 680
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 873 044
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	340 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	340 195
------------------------------------	----------------

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	17 382 689	16 046 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	478 699	4 775
Summa Rörelseintäkter		17 861 388	16 051 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 289 529	-12 522 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 947	-395 323
Personalkostnader	Not 6	-401 073	-376 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 214 466	-1 214 466
Summa Rörelsekostnader		-17 340 015	-14 508 801
Rörelseresultat		521 373	1 542 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	168 589	345 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-378 242	-355 923
Summa Finansiella poster		-209 653	-10 260
Resultat efter finansiella poster		311 720	1 532 285
Resultat före skatt		311 720	1 532 285
Årets resultat		311 720	1 532 285

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 230 515	32 414 912
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	90 210	120 280
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 320 725	32 535 192
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 321 225	32 535 692

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 505	46 772
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 716 305	4 866 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 214 396	1 159 697
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 010 206	6 073 389
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 709 511	6 494 016
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 709 511	6 494 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	4 109 976	4 063 819
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 109 976	4 063 819
Summa Omsättningstillgångar		15 829 694	16 631 224
Summa Tillgångar		47 150 919	49 166 915

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 432 650	13 432 650
Fond för yttre underhåll	16 081 735	17 757 099
Summa Bundet eget kapital	29 514 385	31 189 749

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	28 475	-3 179 174
Årets resultat	311 720	1 532 285
Summa Fritt eget kapital	340 195	-1 646 889

Summa Eget kapital

29 854 580

29 542 860

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 295 725	4 496 800
Summa Långfristiga skulder		7 295 725	4 496 800

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 841 100	9 091 125
Leverantörsskulder		1 029 905	1 482 000
Skatteskulder		59 225	43 323
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 948 882	2 121 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 121 502	2 389 565
Summa Kortfristiga skulder		10 000 614	15 127 255

Summa Skulder

17 296 339

19 624 055

Summa Eget kapital och skulder

47 150 919

49 166 915



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	521 373	1 542 545
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 214 466	1 214 466
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 214 466	1 214 466
Erhållen ränta	168 409	345 663
Erlagd ränta	-377 693	-345 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 526 555	2 756 821
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-145 322	-233 233
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-877 165	614 376
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 022 487	381 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 068	3 137 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 451 100	-1 451 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 451 100	-1 451 100
Årets kassaflöde	-947 032	1 686 864
Likvida medel vid årets början	15 421 563	13 734 700
Likvida medel vid årets slut	14 474 531	15 421 563

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	3 639 648 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Garageyta är inkluderad i nyckeltalen fr.o.m 2025 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren.**

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 2022-2020 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 2022-2020 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	14 369 208	13 685 280
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 251 676	833 849
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	484 074	485 100
	Hyror bostäder	79 824	76 020
	Hyror lokaler	30 084	19 318
	Hyror garage och parkeringsplatser	937 396	774 484
	Hyror förbrukningsbaserad	91 669	0
	Hyror informationsöverföring	1 800	900
	Hyror övrigt	142 784	138 288
	Övriga primära intäkter	96 668	109 716
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 485 183	16 122 955
	Hysesbortfall	-102 494	-76 384
	<i>Summa</i>	-102 494	-76 384
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 382 689	16 046 571

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, TV och bredband. Individuell mätning av el och varmvatten debiteras efter förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	379 701	0
Övriga sekundära intäkter	98 998	4 775
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	478 699	4 775

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 283 478	-3 291 521
Snö och halk-bekämpning	-224 526	-284 098
Reparationer	-954 970	-669 696
Planerat underhåll	-2 873 044	-1 197 680
Försäkringsskador	-706 090	-145 751
El	-1 529 756	-1 559 959
Uppvärmning	-3 043 923	-3 097 203
Vatten	-658 654	-531 590
Sophämtning	-546 349	-314 065
Fastighetsförsäkring	-352 516	-321 737
Kabel-TV och bredband	-561 089	-516 014
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-466 610	-441 710
Övriga driftkostnader	-88 523	-151 715
<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 289 529	-12 522 739

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-1 931
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 270	-5 389
Administrationskostnader	-87 759	-68 268
Extern revision	-27 500	-26 750
Medlemsavgifter	-81 630	-81 630
Föreningsverksamhet	-33 106	-24 967
Övriga förvaltningskostnader	-189 682	-186 389
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-434 947	-395 323

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-13 000
	Övriga arvoden	-316 600	-294 100
	Löner och övriga ersättningar	-588	0
	Sociala avgifter	-71 885	-69 172
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-401 073	-376 272
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 010	1 358
	Ränteintäkter placeringar	125 675	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40 904	344 306
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	168 589	345 663
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-376 483	-354 425
	Övriga räntekostnader	-1 759	-1 498
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-378 242	-355 923

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 561 747	51 561 747
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	53 161 747	53 161 747
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 746 835	-19 562 438
	Årets avskrivningar	-1 184 396	-1 184 396
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-21 931 231	-20 746 835
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 230 515	32 414 912
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	113 000	161 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	227 113 000	245 161 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 110 200	33 110 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 110 200	33 110 200
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	300 700	300 700
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	300 700	300 700
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-180 420	-150 350
	Årets avskrivningar	-30 070	-30 070
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-210 490	-180 420
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 210	120 280
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

2025 ÅRSREDOVISNING

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

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		3 655 044	4 863 728
Övriga fordringar		61 261	3 191
<i>Summa Övriga fordringar</i>		3 716 305	4 866 919

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

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 214 216	1 159 697
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		1 214 396	1 159 697

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Handelsbanken		90 000	0
Resursbank		6 619 511	6 494 016
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		6 709 511	6 494 016

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

<i>Kassa och bank</i>			
Handelsbanken		3 847	0
Swedbank		4 106 129	4 063 819
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 109 976	4 063 819



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>
Stadshypotek AB	3,83%	2027-09-01	4 496 800	51 100
Stadshypotek AB	2,66%	2027-10-30	3 550 025	700 000
Stadshypotek AB	2,45%	2026-06-30	2 525 000	140 000
Stadshypotek AB	2,54%	2026-09-01	1 565 000	560 000
			12 136 825	1 451 100
Långfristig del			7 295 725	
Nästa års amortering av långfristig skuld			751 100	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 090 000	
Kortfristig del			4 841 100	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 451 100	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 569 400	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,03%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,83%	2027-09-01	4 496 800	51 100
Stadshypotek AB	2,66%	2027-10-30	3 550 025	700 000
Stadshypotek AB	2,45%	2026-06-30	2 525 000	140 000
Stadshypotek AB	2,54%	2026-09-01	1 565 000	560 000
			12 136 825	1 451 100
Nästa års amortering av långfristig skuld			751 100	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 090 000	
Kortfristig del			4 841 100	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	1 000	1 000
Momsskuld	1 168	22 354
Inre fond	1 936 769	2 070 315
Övriga kortfristiga skulder	9 945	27 573
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 948 882	2 121 242

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 429 937	1 319 472
	Upplupna räntekostnader	58 066	57 517
	Övriga upplupna kostnader	633 499	1 012 576
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 121 502	2 389 565

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. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-13.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björken i Märsta

Org.nr 714800-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björken i Märsta 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 Björken i Märstas 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 revisionssed 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 revisionssed 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 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 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. 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 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 revisionssed 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 Björken i Märsta 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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Lindblom

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Björken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577209278**

Magnus Kinnunen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:34:39



Bo Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 08:32:47



Tobias Yrlid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 10:29:28



Bertil Karlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:34:08



Mustafa Ibraimov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:03:30



Gerd Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 12:23:16



Peter Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:34:02



Elisabeth Lindblom

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:15:50



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 06:54:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Björken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577452898**

Elisabeth Lindblom

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:04:52



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 06:53:40



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.