



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rönne i Märsta

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rönne i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716417-8936 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÄRSTA 1:214	1990-01-01	1990
MÄRSTA 1:215	1989-01-01	1989
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	56
51	förråd	251
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 333
1	lokaler (hyresrätt)	21
87	garageplatser	1 305
40	p-platser	175
Totalt 367 objekt		17 141

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 63 st 2 rok, 54 st 3 rok, 42 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Märsta GA:9	G:A		31 / 100	Grönområde samt dagvattenledning med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Andersson	Ordförande	2018-12-24
Lars Asplund	Ledamot	2019-06-28
Leif Eriksson	Ledamot	2018-12-24
Lage Eckeskog	Ledamot	2018-12-24
Rainer Nyberg	Ledamot	2018-12-24
Charlotte Nyagah	Ledamot	2025-07-10
Annah Boodh	Ledamot	2025-07-10
Anders Andersson	Suppleant	2025-07-10
Andreas Westerberg	Suppleant	2022-07-14
Leonita Bajram Toplica	Suppleant	2022-07-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rainer Nyberg, Charlotte Nyagah, Andreas Westerberg och Leonita Bajram Toplica.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lage Eckeskog, Bengt Andersson och Rainer Nyberg.

Revisorer har varit: Barbro Planberg med Johan Röör som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Svitlana Gandziuk (sammankallande), Roger Ljungberg samt Svitlana Gardziuk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-27. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4% och höjs mned ytterligare 4% inför 2026.

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 2025-01-22.

Vi har under året gjort klart allt med solcellsanslutningen, radhusen är nu mera anslutna.
Vi har inbrottssäkrat dörrarna till föreningens lokaler på grund av att det var en hel del inbrott hos oss efter det har vi inte haft något inbrott.

Föreningen har under 2025 upplåtit en bostad på 59 kvm. Tillträdesdatum är under räkenskapsåret 2026 och kommer därmed framgå av kommande årsredovisning.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 247 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	108	212	303	302
Skuldsättning, kr/kvm	7 235	7 982	7 953	7 819	8 284
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 865	8 019	7 989	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	260	208	184	186	159
Årsavgifter, kr/kvm	1 038	976	939	911	904
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	86	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	1 130	994	966	953
Nettoomsättning, tkr	16 893	15 709	15 123	14 693	14 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 325	-2 177	-827	751	1 066
Soliditet, %	7	8	10	10	10

Garageytan är inkluderad i nyckeltalen ifrån 2025. För beräkning av garageytan används en schablonberäkning på 15 kvm/garageplats.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekaital är positivt med 1 485 348 kr.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	15 744 588	0	0	15 744 588
Upplåtelseavgifter, kr	1 826 535	0	0	1 826 535
Underhållsfond, kr	5 416 609	0	908 159	6 324 768
S:a bundet eget kapital, kr	22 987 732	0	908 159	23 895 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 953 072	-2 176 952	-908 159	-12 038 183
Årets resultat, kr	-2 176 952	2 176 952	-2 325 488	-2 325 488
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 130 024	0	-3 233 647	-14 363 671
S:a eget kapital, kr	11 857 708	0	-2 325 488	9 532 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 401 841 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	-11 130 024
Årets resultat, kr	-2 325 488
Reservation till underhållsfond, kr	-1 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	401 841
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 363 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 363 671
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 892 732	15 709 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 387	1 694 635
Summa Rörelseintäkter		16 931 119	17 404 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 091 226	-10 743 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-672 439	-679 719
Personalkostnader	Not 6	-650 913	-654 031
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 881 914	-3 548 247
Summa Rörelsekostnader		-15 296 491	-15 625 623
Rörelseresultat		1 634 627	1 778 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 993	91 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 964 108	-4 047 128
Summa Finansiella poster		-3 960 115	-3 955 355
Resultat efter finansiella poster		-2 325 488	-2 176 952
Resultat före skatt		-2 325 488	-2 176 952
Årets resultat		-2 325 488	-2 176 952

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	131 921 151	135 932 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	73 686	147 372
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		131 994 837	136 079 731
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		131 995 337	136 080 231
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 814	47 162
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 265 925	2 951 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	852 704	757 787
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 152 443	3 756 467
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	266 703	103 682
<i>Summa Kassa och bank</i>		266 703	103 682
Summa Omsättningstillgångar		4 419 145	3 860 149
Summa Tillgångar		136 414 483	139 940 380

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 571 123	17 571 123
Fond för yttre underhåll		6 324 768	5 416 609
Summa Bundet eget kapital		23 895 891	22 987 732
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 038 183	-8 953 072
Årets resultat		-2 325 488	-2 176 952
Summa Ansamlad förlust		-14 363 672	-11 130 025
Summa Eget kapital		9 532 219	11 857 707

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 124 829	72 755 488
Summa Långfristiga skulder		53 124 829	72 755 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	67 916 387	50 168 642
Leverantörsskulder		1 271 724	627 978
Skatteskulder		63 294	58 093
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 126 410	2 045 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 379 620	2 426 559
Summa Kortfristiga skulder		73 757 435	55 327 185
Summa Skulder		126 882 264	128 082 673
Summa Eget kapital och skulder		136 414 483	139 940 380

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 634 627	1 778 402
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 881 914	3 548 247
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 881 914	3 548 247
Erhållen ränta	2 372	91 773
Erlagd ränta	-4 033 565	-3 934 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 348	1 484 163
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 144 658	-376 714
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	751 962	-425 578
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-392 697	-802 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 092 651	681 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	202 980	-9 433 745
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	202 980	-9 433 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 882 914	447 497
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 882 914	447 497
Årets kassaflöde	-587 283	-8 304 377
Likvida medel vid årets början	3 011 653	11 316 030
Likvida medel vid årets slut	2 424 370	3 011 653

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	70 487 250 kr
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	15 505 200	14 909 544
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	412 476	0
	Årsavgifter lokaler	57 888	55 656
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	5 587	0
	Hyror lokaler	153 462	160 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	809 188	746 692
	Hyror förbrukningsbaserad	110 806	0
	Hyror övrigt	47 118	33 720
	Övriga primära intäkter	117 101	116 776
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 218 826	16 022 992
	Hysesbortfall	-96 644	-84 151
	Avsatt till inre fond	-229 450	-229 450
	<i>Summa</i>	-326 094	-313 601
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 892 732	15 709 391

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 663 170
	Övriga sekundära intäkter	38 387	31 465
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 387	1 694 635

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 444 674	-2 242 278
	Snö och halk-bekämpning	-258 223	-255 442
	Reparationer	-873 718	-1 055 552
	Planerat underhåll	-401 841	-288 720
	Försäkringsskador	-75 115	-2 147 715
	El	-1 632 982	-742 102
	Uppvärmning	-1 893 752	-1 790 068
	Vatten	-828 659	-669 005
	Sophämtning	-434 892	-396 697
	Fastighetsförsäkring	-304 603	-524 511
	Kabel-TV och bredband	-67 072	-67 025
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-567 252	-552 049
	Övriga driftkostnader	-308 443	-12 464
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 091 226	-10 743 627
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-221 166	-206 041
	Administrationskostnader	-222 702	-159 720
	Extern revision	-29 750	-24 500
	Konsultkostnader	0	-20 188
	Medlemsavgifter	-59 220	-59 220
	Föreningsverksamhet	-24 775	-3 903
	Övriga förvaltningskostnader	-114 826	-206 146
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-672 439	-679 719
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 000	-11 500
	Övriga arvoden	-480 168	-566 506
	Löner och övriga ersättningar	-66 814	0
	Sociala avgifter	-88 931	-76 025
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-650 913	-654 031

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	928	846
Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 065	90 927
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 993	91 773

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 922 972	-4 044 815
Övriga räntekostnader	-41 136	-2 313
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 964 108	-4 047 128

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 892 936	168 634 209
	Ingående anskaffningsvärde mark	858 000	858 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	444 763	444 763
	Årets investeringar	0	10 258 727
	Årets försäljningar/utrangeringar	-203 028	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	179 992 672	180 195 699
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 263 340	-40 788 780
	Årets avskrivningar	-3 808 228	-3 474 561
	Omklassificeringar	-48	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-48 071 616	-44 263 340
	Utgående redovisat värde	131 921 056	135 932 359
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 870 000	170 704 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 648 000	2 967 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 426 000	72 026 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 063 000	4 401 000
	Summa	263 007 000	250 098 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	128 516 000	128 516 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	128 516 000	128 516 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	736 860	736 860
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	736 860	736 860
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-589 488	-515 802
	Årets avskrivningar	-73 686	-73 686
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-663 174	-589 488
	Utgående redovisat värde	73 686	147 372

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
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 157 668	2 907 971
	Övriga fordringar	1 108 257	43 547
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 265 925	2 951 518
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 621	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	851 083	757 787
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	852 704	757 787
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	80 667	13 969
	Bankkonto 3	186 036	89 713
	<i>Summa Kassa och bank</i>	266 703	103 682

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,76%	2028-05-17	32 399 341	750 000
Nordea	2,49%	2026-04-16	6 846 387	510 000
Nordea	2,33%	2026-11-13	9 580 000	160 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	17 450 000	100 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	3 575 000	100 000
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	3,83%	2026-11-12	29 475 000	100 000
SBAB Bank AB	1,12%	2027-05-10	8 280 000	40 000
SBAB Bank AB	3,77%	2027-03-17	13 435 488	200 000
			121 041 216	1 960 000
Långfristig del			53 124 829	
Nästa års amortering av långfristig skuld			990 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			66 926 387	
Kortfristig del			67 916 387	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 960 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			7 840 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,16%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,76%	2028-05-17	32 399 341	750 000
Nordea	2,49%	2026-04-16	6 846 387	510 000
Nordea	2,33%	2026-11-13	9 580 000	160 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	17 450 000	100 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	3 575 000	100 000
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	3,83%	2026-11-12	29 475 000	100 000
SBAB Bank AB	1,12%	2027-05-10	8 280 000	40 000
SBAB Bank AB	3,77%	2027-03-17	13 435 488	200 000
			121 041 216	1 960 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			990 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			66 926 387	
Kortfristig del			67 916 387	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	22 472	23 595
	Inre fond	2 079 773	2 002 654
	Övriga kortfristiga skulder	24 165	19 664
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 126 410	2 045 913
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 437 941	1 304 948
	Upplupna räntekostnader	486 357	555 814
	Övriga upplupna kostnader	455 322	565 797
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 379 620	2 426 559

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 daterad 2026-04-29

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. Fondbeholdningen 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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS ANDERSSON

Suppleant

Serienummer: e7559860971f38[...]1138f2380ef29

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-05-12 05:25:23 UTC



Lars-Eile Rupert Asplund

Styrelseledamot

Serienummer: 086a455f6789dd[...]6f54a41757dc0

IP: 83.250.xxx.xxx

2026-05-12 10:37:42 UTC



CHARLOTTE NYAGAH

Styrelseledamot

Serienummer: 276f768f895d5c[...]2a03eb096e107

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-05-12 20:45:56 UTC



LEIF ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: a4c907fb38c6bd[...]dbcae1838082c

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-05-13 07:02:02 UTC



ANNAH SOFIA BOODH

Styrelseledamot

Serienummer: ffa477100d865e[...]d38299cd57aa7

IP: 176.69.xxx.xxx

2026-05-14 16:46:04 UTC



RAINER NYBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 50db1cb78c3539[...]54d3539120943

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-15 13:30:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BENGT ANDERSSON

Ordförande

Serienummer: 72b9a9366ddbd5[...]ab661d82e6a3a

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-05-17 05:52:07 UTC



BARBRO MARGARETA PLANBERG

Revisor

Serienummer: 8309f1c0b3eb7d[...]2ca3717e2bf1c

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-05-17 08:36:27 UTC



AUGUST ANDERSSON

Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-18 04:12:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.