

2025
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE
Bostadsrättsförening
128 Astrakanen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

kontakt.upsala@hsb.se



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 716422-3427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 1:621	1990-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
1	Övriga lokaler	639
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 313
1	lokaler (hyresrätt)	57
55	garageplatser	987
48	p-platser	0
Totalt 188 objekt		7 996

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 1,5 rok, 1 st 2 rokv (2 rum och kokvrå), 24 st 2 rok, 20 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Ahlqvist	Ordförande
Sven Roos	Ledamot
Åsa Hellström (avgått under året)	Ledamot
Mari Johansson	Ledamot
Silja Lamhauge	Ledamot
Håkan Jansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Roos, Silja Lamhauge och Håkan Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Elof Roos, Mikael Ahlqvist, Mari Johansson och Silja Lamhauge.

Revisorer har varit: Nicole Dahllöf med Lars Lindevall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Sundström (sammankallande) och Annika Frankl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-10.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 566 153 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 126 703 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret (se kassaflödesanalysen), vilket beror på att föreningen slutfört takprojektet. Föreningen bytte alla skärmtak och rännor, samt byggde bort prång där fågelbon tidigare funnits.

Underhåll och investeringar gjorda under 2025:

- Byte av tak för de 10 återstående husen, slutbesiktat och klart.
- Brandtillsyn genomförd med diverse åtgärder
- Anticimex , borttagande av fågelbon och igen-täckning med hålad plåt
- El tillsyn (egenkontroll) av fastigheterna är genomförd
- Kemikalier pålagt utvändigt på framkant av alla balkonggolv, för att förhindring påväxt av mossor och alger med sprickbildning som följd.
- Sista etappen för återställande av utemiljön avslutad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Tilläggs isolerat vindarna
2019	Bytt samtliga ytterdörrar
2020	Målning av alla trähus samt loftgångar och balkonger
2024	Samtlig utebelysning är bytt till LED-belysning, löpande 2017 - 2024
2022	Fiberanslutning till samtliga lägenheter
2023	Byte av alla el-mätare till IMD mätare
2023	Bytt alla hissar
2024	Renoverat båda tvättstugorna
2024	Installerat ladd-boxar till parkering och garage
2025	Bytt samtliga tak, skärmtak och rännen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Planerat underhåll/investering 2026 i SEK/kr.
ca 30.000 inkl moms

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	123	169	236	282	349
Skuldsättning, kr/kvm	4 128	3 782	4 182	4 461	4 534
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 229	4 791	4 872	4 953	5 034
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	237	238	227	195	220
Årsavgifter, kr/kvm	884	841	787	794	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	936	907	760	599	615
Nettoomsättning, tkr	5 942	5 713	5 528	5 459	5 527
Resultat efter finansiella poster, tkr	-566	-37	761	560	532
Soliditet, %	41	44	44	43	42

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen fått högre driftkostnader, avskrivningar men i synnerhet högre räntekostnader.

Föreningens räntekostnader har mellan räkenskapsåren 2024 till 2025 ökat med ca 104 %, vilket är mer än en fördubbling. Förutom det tidigare rådande ränteläget beror denna högre årskostnad även på att föreningen under räkenskapsåret ökat låneskulden till banken för finansiering av takprojektet.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01 .

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	7 212 015	0	0	7 212 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 388 050	0	-385 555	11 002 495
S:a bundet eget kapital, kr	18 600 065	0	-385 555	18 214 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 344 015	-36 713	385 555	6 692 857
Årets resultat, kr	-36 713	36 713	-566 153	-566 153
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 307 302	0	-180 598	6 126 704
S:a eget kapital, kr	24 907 367	0	-566 153	24 341 214

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 9 000 kr samt ianspråktagande skett med 226 621 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 9000 kr och ianspråkta 176 934 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	6 307 302
Årets resultat, kr	-566 153
Reservation till underhållsfond, kr	-18 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	403 555
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 126 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 126 704
------------------------------------	------------------

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	5 941 849	5 713 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 276	46 966
Summa Rörelseintäkter		5 964 125	5 760 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 119 912	-3 887 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 609	-79 525
Personalkostnader	Not 6	-275 322	-276 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 371 975	-1 162 065
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-234 373
Summa Rörelsekostnader		-5 907 817	-5 639 426
Rörelseresultat		56 308	120 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 601	159 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-646 062	-317 308
Summa Finansiella poster		-622 461	-157 633
Resultat efter finansiella poster		-566 153	-36 713
Resultat före skatt		-566 153	-36 713
Årets resultat		-566 153	-36 713

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	54 101 853	46 985 529
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	692 297	784 182
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 640 627
Summa Materiella anläggningstillgångar		54 794 149	49 410 337

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

54 794 649 49 410 837

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		537	8 320
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 659 787	4 791 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	116 904	159 984
Summa Kortfristiga fordringar		3 777 229	4 959 796

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		133 379	2 808 997
Summa Kortfristiga placeringar		133 379	2 808 997

Summa Omsättningstillgångar

3 910 608 7 768 793

Summa Tillgångar

58 705 257 57 179 630

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 212 015	7 212 015
Fond för yttre underhåll	11 002 495	11 388 050
Summa Bundet eget kapital	18 214 510	18 600 065

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 692 857	6 344 015
Årets resultat	-566 153	-36 713
Summa Fritt eget kapital	6 126 703	6 307 301

Summa Eget kapital

24 341 213 24 907 366

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 155 526	17 841 579
Summa Långfristiga skulder		24 155 526	17 841 579

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 852 613	12 402 560
Leverantörsskulder		436 955	1 281 532
Skatteskulder		16 177	7 925
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	80 250	110 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	822 522	628 595
Summa Kortfristiga skulder		10 208 517	14 430 685

Summa Skulder

34 364 043 32 272 264

Summa Eget kapital och skulder

58 705 257 57 179 630

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	56 308	120 920
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 371 975	1 162 065
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 371 975	1 162 065
Erhållen ränta	68 754	157 924
Erlagd ränta	-646 062	-317 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	850 975	1 123 601
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 449	-88 990
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-672 221	1 027 846
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-676 670	938 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 305	2 062 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 755 787	-2 465 140
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 755 787	-2 465 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 764 000	-512 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 764 000	-512 000
Årets kassaflöde	-3 817 482	-914 683
Likvida medel vid årets början	7 428 952	8 343 636
Likvida medel vid årets slut	3 611 471	7 428 952

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 22 156 167 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 323 200	5 118 468
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	255 131	184 519
	Hyror lokaler	80 541	83 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	243 700	285 500
	Hyror förbrukningsbaserad	13 681	1 672
	Hyror övrigt	9 000	7 200
	Övriga primära intäkter	24 160	37 433
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 949 413	5 718 780
	Hysesbortfall	-7 564	-5 400
	<i>Summa</i>	-7 564	-5 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 941 849	5 713 380

I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 618	0
	Övriga sekundära intäkter	4 658	46 966
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 276	46 966

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 007 483	-896 548
	Snö och halk-bekämpning	-9 700	-12 100
	Reparationer	-564 841	-401 473
	Planerat underhåll	-176 934	-226 621
	El	-637 223	-605 567
	Uppvärmning	-758 285	-757 781
	Vatten	-499 766	-541 365
	Sophämtning	-178 086	-177 737
	Fastighetsförsäkring	-109 718	-100 659
	Kabel-TV och bredband	-5 334	-3 144
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-172 542	-164 290
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 119 912	-3 887 285
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-477	0
	Administrationskostnader	-8 253	-25 673
	Extern revision	-16 125	-12 994
	Konsultkostnader	-46 329	7 125
	Medlemsavgifter	-25 200	-25 200
	Föreningsverksamhet	-5 068	-1 731
	Övriga förvaltningskostnader	-39 156	-21 053
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-140 609	-79 525
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 004	-210 588
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-61 078	-61 724
	Övriga personalkostnader	-300	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-275 322	-276 177

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	-1 280 090	-1 070 180
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-91 885	-91 885
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 371 975	-1 162 065
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-234 373
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-234 373
Not 9	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	-645 837	-317 008
	Övriga räntekostnader	-225	-300
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-646 062	-317 308

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 073 562	73 278 839
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 426 000	2 426 000
	Årets omklassificeringar	8 396 414	794 723
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	84 895 976	76 499 562
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 514 033	-28 443 853
	Årets avskrivningar	-1 280 090	-1 070 180
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-30 794 123	-29 514 033
	Utgående redovisat värde	54 101 853	46 985 529
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 723 000	1 173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 222 000	1 727 000
	Summa	95 745 000	97 900 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 648 000	64 648 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	64 648 000	64 648 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	918 853	1 045 315
	Årets försäljning/utrangering	0	-126 463
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	918 853	918 853
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-134 671	-199 038
	Årets avskrivningar	-91 885	-91 885
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	156 252
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-226 556	-134 671
	Utgående redovisat värde	692 297	784 182

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 640 627	0
	Årets investeringar	6 755 787	1 640 627
	Omklassificering till byggnad	-8 396 414	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 640 627
Not 13	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 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 478 092	4 619 955
	Övriga fordringar	181 696	171 537
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 659 787	4 791 492
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	109 718
	Upplupna ränteintäkter	2 797	47 950
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 107	2 315
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 904	159 984

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>
SBAB	2,77%	2027-05-11	2 970 000	30 000
SBAB	1,10%	2026-03-13	8 772 613	156 000
SBAB	2,74%	2027-05-11	12 196 560	50 000
SBAB	2,52%	2027-11-09	9 068 966	0
			33 008 139	236 000

Långfristig del	24 155 526
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 772 613
Kortfristig del	8 852 613
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	236 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	944 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-2 877	0
Källskatt	60 279	81 207
Inre fond	22 848	22 848
Övriga kortfristiga skulder	0	6 018
<i>Summa Övriga skulder</i>	80 250	110 073

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	477 903	448 912
Övriga upplupna kostnader	344 619	179 683
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	822 522	628 595

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-10.

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.

Mikael Ahlqvist
Sven Roos
Mari Johansson
Silja Lamhauge

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signering.

Nicole Dahllöf
Förtroendevald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 128 Astrakanen i Bålsta, org.nr. 716422-3427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Bålsta
Digitalt signerad av

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicole Dahllöf
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Ahlqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:39:44



Mari Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:06:14



Sven Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:26:48



Silja Rebecka Lamhaug

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:01:52



Nicole Dahllöf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:31:08



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:16:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Nicole Dahllöf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:29:35



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:15:45

