



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Arenberga i Märsta

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0057 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:186	1962-01-01	1962
Sätuna 3:187	1962-01-01	1962

Totalt 2 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
23	förråd	139
228	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 421
81	garageplatser	1 092
23	p-platser	288
4	lokaler (hyresrätt)	212
Totalt 359 objekt		15 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 51 st 2 rok, 75 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Felix Österberg	Ordförande	2025-11-04	
Felix Österberg	Ledamot	2021-06-20	
Eliott Bogren	Ordförande	2020-08-21	2025-11-04
Bo Wiberg	Ledamot	2020-06-01	
Ellen Johansson	Ledamot	2025-05-27	
Ellen Johansson	Suppleant	2024-09-03	2025-05-27
Tom Rehnström	Ledamot	2022-06-14	
Felix Lundkvist	Ledamot	2023-06-05	
Eero Palenius	Suppleant	2019-05-03	
Lars-Åke Malmgren	Suppleant	2025-11-04	
Christer Hansson	Suppleant	2025-11-04	
Amreen Sachedina	Suppleant	2024-09-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Rehnström, Felix Lundkvist, Amreen Sachedina, Christer Hansson, Lars-Åke Malmgren och Eero Palenius.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ellen Johansson, Tom Rehnström, Felix Österberg och Felix Lundkvist.

Revisorer har varit: Monika Damgaard med Lars Asplund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Östen Östrand (sammankallande) och Dag Wenander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 6 % 2025-01-01. Årsavgiften höjdes med 2% 2026-01-01.

Föreningen har en aktuell 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 2025-03-26.

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen genomfört/påbörjat följande åtgärder/insatser:

- Genomfört installation av laddplatser.
- Påbörjat en värmeinjusterings (färdigställs i 2027).
- Erhållit en fördjupat analys av föreningens fastigheter från HSB med inriktning på fastighet och ekonomi som ska komplettera underhållsplanen.
- Genomfört en radonmätning.
- Påbörjat arbetet med installation av kameror i föreningens soprum.

- Systematiskt arbete med underhållsplanen.
- Utredning kring IMD

Styrelsen har även låtit anordna ett antal medlemsträffar där grannar, nya som gamla, får möjligheten att lära känna varandra över en kopp kaffe lokalt på Sätunaområdet. Därtill driver styrelsen föreningens Facebook-grupp; En kanal för grannar att hitta gemensamma intressen, samt delar ut ett månadsbrev för att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen.

Följande större åtgärder har genomförts:

- Genomfört installation av laddplatser.
- Påbörjat en värmeinjustering (färdigställs i 2027).

Årtal	Åtgärd
2024	Byte fönster och balkongdörrar
2024	Installation mekanisk frånluft
2024	Installation laddplatser
2025	Påbörjat en värmeinjustering
2025	Installerat laddstolpar

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

- Fortsätta med energibesparingsarbetet tillsammans med förvaltningen.
- Byta ut föreningens två undercentraler (underhållsplan)
- Se över taken (underhållsplan)
- Påbörja utredning inför stambyte

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 284 och under året har det tillkommit 25 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 286.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	233	238	258	330	301
Skuldsättning, kr/kvm	3 090	3 384	3 037	1 230	1 304
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 390	3 438	3 336	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	247	243	186	130	152
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	995	895	829	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	1 042	928	905	871
Nettoomsättning, tkr	14 879	13 973	13 537	12 616	12 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	734	1 414	2 479	2 949	2 484
Soliditet, %	32	31	30	45	43

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.
För definition av nyckeltal se Not 1.

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	932 980	0	0	932 980
Underhållsfond, kr	5 725 311	0	246 481	5 971 792
S:a bundet eget kapital, kr	6 658 291	0	246 481	6 904 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 797 880	1 414 189	-246 481	15 965 588
Årets resultat, kr	1 414 189	-1 414 189	734 394	734 394
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 212 069	0	487 913	16 699 982
S:a eget kapital, kr	22 870 360	0	734 394	23 604 754

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 526 000 kr samt ianspråktagande skett med 279 519 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	16 212 069
Årets resultat, kr	734 394
Reservation till underhållsfond, kr	-526 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	279 519
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 699 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 699 982
------------------------------------	-------------------

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	14 879 140	13 972 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 560	232 178
Summa Rörelseintäkter		14 917 700	14 204 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 161 522	-8 863 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-587 154	-489 721
Personalkostnader	Not 6	-318 389	-339 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 443 382	-1 207 532
Övriga rörelsekostnader		0	-256 657
Summa Rörelsekostnader		-12 510 447	-11 156 813
Rörelseresultat		2 407 253	3 048 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 855	68 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 683 714	-1 702 035
Summa Finansiella poster		-1 672 859	-1 633 825
Resultat efter finansiella poster		734 394	1 414 189
Resultat före skatt		734 394	1 414 189
Årets resultat		734 394	1 414 189

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	63 282 830	65 335 966
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	418 663	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 701 492	65 335 966
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		63 701 992	65 336 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		287 832	566 947
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 850 738	5 514 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	679 313	669 394
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 817 883	6 751 143
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 713 418
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 713 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 767 550	47 819
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 767 550	47 819
Summa Omsättningstillgångar		9 585 433	8 512 379
Summa Tillgångar		73 287 425	73 848 845

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		932 980	932 980
Fond för yttre underhåll		5 971 792	5 725 311
Summa Bundet eget kapital		6 904 772	6 658 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 965 588	14 797 880
Årets resultat		734 394	1 414 189
Summa Fritt eget kapital		16 699 982	16 212 069
Summa Eget kapital		23 604 754	22 870 360

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 500 000	19 200 000
Summa Långfristiga skulder		23 500 000	19 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 995 000	26 935 000
Leverantörsskulder		820 437	1 765 739
Skatteskulder		47 227	37 361
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 200 143	1 323 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 119 865	1 716 389
Summa Kortfristiga skulder		26 182 672	31 778 485
Summa Skulder		49 682 672	50 978 485
Summa Eget kapital och skulder		73 287 425	73 848 845

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 407 253	3 048 014
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 443 382	1 207 532
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 443 382	1 207 532
Erhållen ränta	10 855	68 210
Erlagd ränta	-1 589 353	-1 769 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 272 137	2 553 975
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	189 469	-397 211
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-750 174	-465 230
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-560 705	-862 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 711 431	1 691 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-808 909	-8 998 158
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-808 909	-8 998 158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-640 000	1 360 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 000	1 360 000
Årets kassaflöde	1 262 523	-5 946 624
Likvida medel vid årets början	7 274 628	13 221 252
Likvida medel vid årets slut	8 537 151	7 274 628

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025 vilket påverkar en del nyckeltal.

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 el) 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 samt bredband/kabeltv 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	13 116 648	12 374 052
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	570 771	563 169
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	424 460	419 520
	Hyror lokaler	32 074	31 444
	Hyror garage och parkeringsplatser	567 900	535 600
	Hyror övrigt	1 748	1 610
	Övriga primära intäkter	207 626	74 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 921 227	14 000 229
	Avgiftsbortfall	101	0
	Hysesbortfall	-42 188	-27 580
	<i>Summa</i>	-42 087	-27 580
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 879 140	13 972 649
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	6 523
	Övriga sekundära intäkter	38 560	225 655
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 560	232 178
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 366 154	-2 081 473
	Snö och halk-bekämpning	-120 563	-285 918
	Reparationer	-718 522	-762 483
	Planerat underhåll	-248 159	-367 726
	Försäkringsskador	-170 857	-122 753
	El	-985 541	-911 440
	Uppvärmning	-1 970 131	-1 763 366
	Vatten	-681 590	-638 662
	Sophämtning	-565 846	-675 221
	Fastighetsförsäkring	-322 849	-295 331
	Kabel-TV och bredband	-449 413	-470 807
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-436 232	-416 520
	Övriga driftkostnader	-125 666	-71 826
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 161 522	-8 863 526

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 566	-13 344
	Administrationskostnader	-116 905	-113 234
	Extern revision	-24 250	-28 000
	Konsultkostnader	-72 193	-60 015
	Medlemsavgifter	-70 560	-70 560
	Föreningsverksamhet	-52 433	-32 601
	Övriga förvaltningskostnader	-224 247	-171 968
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-587 154	-489 721
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 500	0
	Övriga arvoden	-240 200	-259 497
	Sociala avgifter	-72 689	-79 880
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-318 389	-339 377
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	2 828	2 329
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 027	65 881
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 855	68 210
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	-1 679 677	-1 691 739
	Övriga räntekostnader	-4 037	-10 296
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 683 714	-1 702 035

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 213 334	45 848 273
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 110 230	4 110 230
	Årets investeringar	390 246	40 365 061
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	91 963 810	91 573 564
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 237 598	-25 344 781
	Årets avskrivningar	-2 443 382	-1 207 532
	Omklassificeringar	0	314 714
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 680 981	-26 237 599
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 282 830	65 335 965
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	131 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 787 000	1 791 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 529 000	2 697 000
	<i>Summa</i>	178 316 000	185 488 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 505 000	44 935 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 505 000	44 935 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	31 681 617
	Årets investeringar	418 663	0
	Omklassificering till byggnad	0	-31 681 617
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	418 663	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 769 601	5 513 392
	Övriga fordringar	81 137	1 410
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 850 738	5 514 802

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	679 313	669 394
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	679 313	669 394
---	----------------	----------------

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	1 713 418
---------------------------------	---	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 713 418
--	----------	------------------

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

Kassa och bank

Swedbank	1 767 550	47 819
----------	-----------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 767 550	47 819
-----------------------------	------------------	---------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,28%	2026-05-28	6 795 000	440 000
Swedbank	2,64%	2028-10-25	13 500 000	0
Swedbank	4,13%	2026-02-25	15 000 000	0
Swedbank	3,99%	2027-09-24	4 200 000	200 000
Swedbank	3,02%	2027-03-25	6 000 000	0
			45 495 000	640 000

Långfristig del	23 500 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	21 795 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	21 995 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	640 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 560 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,28%	2026-05-28	6 795 000	440 000
Swedbank	2,64%	2028-10-25	13 500 000	0
Swedbank	4,13%	2026-02-25	15 000 000	0
Swedbank	3,99%	2027-09-24	4 200 000	200 000
Swedbank	3,02%	2027-03-25	6 000 000	0
			45 495 000	640 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 795 000
Kortfristig del	21 995 000

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	2 400	2 400
Momsskuld	0	6 547
Källskatt	34 481	41 984
Inre fond	1 147 998	1 263 056
Övriga kortfristiga skulder	15 264	10 008
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 200 143	1 323 995

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 290 541	1 129 203
Upplupna räntekostnader	181 954	87 593
Övriga upplupna kostnader	647 370	499 593
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 119 865	1 716 389

Årsredovisningen har beslutats den 2026-03-26

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta
Org.nr 714800-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga 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 Arenberga 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god 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. 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 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 Arenberga 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

Monika Damgaard

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Felix Österberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:30:57



Ellen Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:43:25



Tom Rehnström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:03:07



Bo Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:53:01



Felix Lundkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:48:34



Monika Damgaard

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:56:00



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 12:15:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Monika Damgaard

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:10:54



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 12:14:29



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. 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.