



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 335 kr/kvm	 Investeringsbehov 297 kr/kvm	 Skuldsättning 2 719 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 265 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 053 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Granen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
335 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att en större fasadrenovering pågår.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
297 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar enligt underhållsplan. Nästkommande år fortlöper projektet med fasad och fönsterbyte. Detta kommer fortsätta till och med 2027.

Utöver detta så pågår det normala investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 719 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar en procent av lånen årligen. Skuldsättningen kommer öka pga projektkostnader.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att sparandet täcker även eventuella räntehöjningar om en procent på föreningens lån, vilket är det som prognosticeras av Riksbanken för kommande tre år. Räntekänsligheten kommer att öka pga de nya lånekostnaderna.

NYCKELTAL



Energikostnad
265 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

I dagsläget har föreningen en högre energikostnader än normalt, men detta beräknas sänkas i samband med projektet.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 053 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vi har ett högt nyckeltal på årsavgift och det beror på invensteringen som är igång.
Förhoppningsvis kommer vi att ligga bättre i framtiden.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En
kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i
sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Granen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 4:3	1970-01-01	1969
VALSTA 4:4	1970-01-01	1968 och 1969
VALSTA 4:5	1970-01-01	1970
VALSTA 4:6	1970-01-01	1970
Totalt 4 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	p-platser	1 238
42	garageplatser (varav 12 mc platser)	534
47	förråd	538
204	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 948
2	lokaler (hyresrätt)	171
2	lägenheter (hyresrätt)	158
Totalt 396 objekt		17 587

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 74 st 2 rok, 63 st 3 rok, 50 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kent Larsson	Ordförande	2025-06-19
Kent Larsson	Ledamot	2021-06-15
Madeleine Bellander	Ledamot	2019-05-23
Bo Klang	Ledamot	2019-05-23
Eva Carina Elis Gabrielsson	Ledamot	2023-02-17
Kerstin Madelen Lundgren	Ledamot	2025-01-09
David Karlsson	Ledamot	2025-06-19
Linda Öhrling Ström	Ledamot	2025-06-19
Pontus Georgsson	Ledamot	2022-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo klang, Pontus Georgsson samt Linda Öhrling Ström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Larsson, Bo Klang, Madeleine Bellander och Linda Öhrling Ström.

Revisorer har varit: Alexandra Lundgren samt Patrik Lindholm (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Klang (sammankallande) och Irene Westin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

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 2025-06-14.

Under året har styrelsen genomfört flera viktiga åtgärder för att stärka föreningens drift, ekonomi och långsiktiga förvaltning. Nedan följer en sammanfattning av de mest betydelsefulla aktiviteterna.

Byte av fastighetsförvaltare

Föreningen har under året genomfört ett byte av fastighetsförvaltare. Efter att behovet av ett nytt förvaltaravtal identifierats valdes KarolinaP, som initialt bedömdes som en lovande och lokal aktör. Under samarbetets gång, som pågick i nästan ett år, blev det dock tydligt att leveransen inte motsvarade de utlovade nivåerna. Brister i kommunikation, uppföljning och kvalitet ledde till ett ökande missnöje från föreningens sida. Styrelsen valde därför att avsluta avtalet i förtid och återgå till HSB som förvaltare.

Föreningen har rättegång mot Karolina P den 1 september 2026, ombud via Advantage Advokatbyrå. Rättegången gäller betvistad faktura avseende förvaltning 2026 på 676 tkr.

Förändringar inom markskötsel

När det gäller markskötseln genomförde HSB ett internt leverantörsbyte som medförde försämrad kvalitet i utförandet. Efter återkommande synpunkter och ett växande missnöje beslutade styrelsen att avsluta även detta avtal i förtid. Föreningen valde istället att anlita Tryggt och Snyggt, en nystartad och mer familjär leverantör som drivs av de tidigare markskötarna från HSB, personer med lång erfarenhet av vårt område och en dokumenterat hög servicenivå.

Fasad- och fönsterprojektet

Det stora fasad- och fönsterprojektet som planerats under en längre tid har nu startade den praktiska fasen, den 15 september drog allt igång och är planerat att pågå under en två-årsperiod. Arbetet innebär omfattande praktiska insatser med fasadrenovering samt byten av fönster och portentrer. Kontinuerlig dialog med entreprenörerna hålls för att minska störningar för de boende. Projektet fortskrider enligt plan och är en viktig del i föreningens långsiktiga underhållsstrategi.

Trygghetsåtgärder i samband med inbrottsvåg

Den ökade inbrottsvågen i Sigtuna kommun under året gjorde att föreningen valde att vidta extra säkerhetsåtgärder. Bland annat installerades brytskydd på källardörrarna för att öka tryggheten och minska risken för intrång i förrådsutrymmena.

Uppgradering av tvättstugeutrustning

För att säkerställa en modern, pålitlig och driftsäker tvättstugemiljö har flera maskiner ersatts med ny utrustning. Detta bidrar till minskade servicekostnader och en förbättrad upplevelse för de boende.

Förberedelser inför nya källsorteringskrav

Kommunen har infört nya regler för avfallshantering som innebär utökad källsortering och fler avfallskärl. Under året har styrelsen arbetat med att upprätta avtal, se över logistiken och förbereda föreningen för de nya miljökraven. Arbetet syftar till att säkerställa full regelefterlevnad och en hållbar avfallshantering framöver.

Inventering av källarförråd och förbättrad belysning

En omfattande inventering av källarförråden har genomförts för att skapa struktur, frigöra oanvända utrymmen och erbjuda fler förråd till uthyrning. Flera förråd som tidigare stått ockuperade av avflyttade boende har nu återställts. Samtidigt har alla källarutrymmen fått ny belysning, vilket förbättrar både säkerhet och trivsel.

Fördjupat samarbete med Björken

Styrelsen har inlett ett mer omfattande samarbete med grannföreningen Björken. Detta gäller bland annat de ekonomiska skillnader som kan uppstå efter fasadprojektets färdigställande, såsom kostnadsfördelning kring värme och sophantering. För att möjliggöra en rättvis och transparent fördelning planeras installationen av en shunt, vilket gör det möjligt att mäta och jämföra energiförbrukning mellan fastigheterna på ett mer korrekt sätt.

Arbete mot otillåtna andrahandsupplåtelser

Under året har föreningen påbörjat ett strukturerat och långsiktigt arbete för att identifiera och stoppa otillåtna andrahandsuthyrningar. Detta är viktigt för att upprätthålla trygghet, korrekta avgiftsintäkter och en rättvis hantering mellan medlemmarna.

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

- Fönsterbyte
- Fasadrenovering
- Utbyte av portentrer
- Belysning vid moloker
- Sotning 2026
- Spolning i avloppsstammar.

Information om elförbrukning och produktion av el

Förbrukning i lägenhet:	2024	2025
Kallvatten m3:	27 190	26 223
Varmvatten m3:	8 381	7 857
El kWh:	471 617	448 177
Laddstolpar kWh:	54 643	79 951
Elkraft totalt kWh:	577 247	628 572
Solceller:		
Produktion kWh:	298 789	295 380
Till nät kWh:	48 757	45 914

Tidigare utförda åtgärder

- Utbyte av lysrörsarmaturer
- Revision av el till laddningsstolpar

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	335	315	277	258	306
Skuldsättning, kr/kvm	2 719	1 297	1 330	1 309	1 460
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 943	1 326	1 359	0	0
Räntekänslighet, %	3	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	265	267	283	177	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 053	1 000	953	848	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	1 027	972	878	895
Nettoomsättning, tkr	16 484	15 667	14 832	13 934	14 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 152	2 681	2 948	2 433	3 159
Soliditet, %	39	52	48	46	42

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	3 825 500	0	0	3 825 500
Upplåtelseavgifter, kr	5 816 975	0	0	5 816 975
Underhållsfond, kr	4 961 552	0	1 006 000	5 967 552
S:a bundet eget kapital, kr	14 604 027	0	1 006 000	15 610 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 966 864	2 680 621	-1 006 000	11 641 484
Årets resultat, kr	2 680 621	-2 680 621	4 151 554	4 151 554
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 647 485	0	3 145 554	15 793 038
S:a eget kapital, kr	27 251 512	0	4 151 554	31 403 065

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 006 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	12 647 484
Årets resultat, kr	4 151 554
Reservation till underhållsfond, kr	-1 006 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 793 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 793 038

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	16 483 561	15 666 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 600	16 165
Summa Rörelseintäkter		16 487 161	15 683 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 555 324	-11 263 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 107	-358 137
Personalkostnader	Not 6	-309 216	-288 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-911 481	-987 221
Summa Rörelsekostnader		-11 985 129	-12 897 731
Rörelseresultat		4 502 032	2 785 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	187 807	260 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-538 285	-364 759
Summa Finansiella poster		-350 478	-104 701
Resultat efter finansiella poster		4 151 554	2 680 621
Resultat före skatt		4 151 554	2 680 621
Årets resultat		4 151 554	2 680 621

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 200 576	32 112 056
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	17 904 295	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 104 871	32 112 056
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		49 105 371	32 112 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 985	359 997
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	26 247 324	10 859 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 558 556	1 682 368
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		27 854 865	12 902 001
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 810 168	4 592 516
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 810 168	4 592 516
Summa Omsättningstillgångar		32 665 033	20 494 516
Summa Tillgångar		81 770 403	52 607 073

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 642 475	9 642 475
Fond för yttre underhåll		5 967 552	4 961 552
Summa Bundet eget kapital		15 610 027	14 604 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 641 484	9 966 864
Årets resultat		4 151 554	2 680 621
Summa Fritt eget kapital		15 793 038	12 647 484
Summa Eget kapital		31 403 065	27 251 511

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 809 540	13 989 540
Summa Långfristiga skulder		32 809 540	13 989 540
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 180 000	5 831 250
Leverantörsskulder		906 520	696 913
Skatteskulder		36 915	36 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 230 164	2 896 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 204 199	1 904 001
Summa Kortfristiga skulder		17 557 798	11 366 022
Summa Skulder		50 367 338	25 355 562
Summa Eget kapital och skulder		81 770 403	52 607 073

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 502 032	2 785 322
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	911 481	987 221
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	911 481	987 221
Erhållen ränta	188 953	258 912
Erlagd ränta	-491 760	-334 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 110 706	3 697 404
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	403 163	-662 271
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	796 502	-383 667
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 199 665	-1 045 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 310 371	2 651 466
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-17 904 295	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 904 295	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	24 168 750	-495 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 168 750	-495 000
Årets kassaflöde	12 574 826	2 156 466
Likvida medel vid årets början	17 407 592	15 251 126
Likvida medel vid årets slut	29 982 418	17 407 592

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	4218 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 681 616	13 981 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 056 676	967 144
	Hyror bostäder	186 024	177 168
	Hyror lokaler	144 592	149 921
	Hyror garage och parkeringsplatser	539 274	532 336
	Hyror förbrukningsbaserad	151 977	105 537
	Hyror övrigt	35 109	38 413
	Övriga primära intäkter	102 598	121 447
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 897 866	16 073 910
	Hysesbortfall	-40 581	-33 298
	Avsatt till inre fond	-373 724	-373 724
	<i>Summa</i>	-414 305	-407 022
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 483 561	15 666 888
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 600	16 165
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 600	16 165

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 245 403	-3 014 856
	Snö och halk-bekämpning	-102 917	-276 972
	Reparationer	-776 095	-980 962
	Planerat underhåll	0	-761 255
	Försäkringsskador	-349 885	-8 293
	El	-1 268 644	-1 104 153
	Uppvärmning	-2 184 785	-2 273 093
	Vatten	-831 140	-704 147
	Sophämtning	-427 932	-775 733
	Fastighetsförsäkring	-278 707	-255 710
	Kabel-TV och bredband	-627 489	-684 295
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-354 494	-349 630
	Övriga driftkostnader	-107 832	-74 811
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 555 324	-11 263 909

Retroaktiv debitering av sophämtning gjordes år 2024 avseende år 2022-2023 med totalbelopp 327 540kr varav jämförelsetalen skiljer sig markant.

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	-12 594	-35 263
	Administrationskostnader	-70 077	-67 055
	Extern revision	-22 206	-20 833
	Konsultkostnader	0	-49 917
	Medlemsavgifter	-64 080	-63 810
	Föreningsverksamhet	-12 475	-29 005
	Övriga förvaltningskostnader	-27 675	-92 254
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-209 107	-358 137

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-249 645	-235 792
	Sociala avgifter	-54 571	-47 672
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-309 216	-288 464

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	65 277	76 621
	Ränteintäkter placeringar	74 896	104 063
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	47 633	79 374
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	187 807	260 058
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	-538 285	-367 222
	Övriga räntekostnader	0	2 463
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-538 285	-364 759
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 208 868	49 208 868
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 608 868	50 608 868
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 496 812	-17 509 591
	Årets avskrivningar	-911 481	-987 221
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 408 293	-18 496 812
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 200 576	32 112 056
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 519 000	1 155 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	230 000
	<i>Summa</i>	199 735 000	191 385 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 329 100	30 920 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 329 100	30 920 100

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	17 904 295	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	17 904 295	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	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	25 172 250	9 815 076
	Övriga fordringar	1 075 074	1 044 560
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	26 247 324	10 859 636
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	1 146
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 558 556	1 681 222
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 558 556	1 682 368
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Resurs Bank	1 758 920	1 725 581
	Swedbank	51 248	2 866 934
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 810 168	4 592 516

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	5 490 000	120 000
Stadshypotek AB	3,51%	2029-03-30	3 149 540	40 000
SBAB Bank AB	3,42%	2026-09-14	5 350 000	200 000
Stadshypotek AB	2,86%	2028-12-01	30 000 000	300 000
			43 989 540	660 000
Långfristig del			32 809 540	
Nästa års amortering av långfristig skuld			340 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 840 000	
Kortfristig del			11 180 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			660 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 640 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,72%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	5 490 000	120 000
Stadshypotek AB	3,51%	2029-03-30	3 149 540	40 000
SBAB Bank AB	3,42%	2026-09-14	5 350 000	200 000
Stadshypotek AB	2,86%	2028-12-01	30 000 000	300 000
			43 989 540	660 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			340 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 840 000	
Kortfristig del			11 180 000	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	69 237	9 773
Källskatt	76 392	0
Inre fond	3 058 493	2 873 894
Övriga kortfristiga skulder	26 042	13 312
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 230 164	2 896 979

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 422 904	1 296 719
	Upplupna räntekostnader	131 367	84 842
	Övriga upplupna kostnader	649 928	522 440
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 204 199	1 904 001

Årsredovisningen har beslutats den 2026-04-16.

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.

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.

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."

PONTUS GEORGSSON

Styrelseledamot

Serienummer: d25df62a8a2283[...]925cd3a375854

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-05-30 13:52:15 UTC



LINDA ÖHRLING STRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: b43c0ba676740a[...]1a8489b66e072

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-05-31 14:46:11 UTC



Eva Carina Elisabeth Gabrielsson

Styrelseledamot

Serienummer: 4eb34bc9429f9d[...]19213d2001b02

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-31 15:13:05 UTC



DAVID ELIAS KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: f81d0c62f38984[...]f0a0a7c3efc0b

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-05-31 16:49:54 UTC



Madeleine Ewa Bellander

Styrelseledamot

Serienummer: 3911e4397d1e03[...]cbf82e9192ed2

IP: 194.237.xxx.xxx

2026-06-01 05:34:48 UTC



MADELENE LUNDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 839e8ccfe12ffe[...]666e2d1697b68

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-06-02 17:40:55 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."

BO KLANG

Styrelseledamot

Serienummer: 6ab13eb3f2ce0d[...]5c52c87698429

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-06-02 18:28:46 UTC



Alexandra Denise Garrido Lundgren

Revisor

Serienummer: 6cc77bdc833dbe[...]71bf9a11f8a07

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-06-05 10:33:27 UTC



AUGUST ANDERSSON

Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-06-05 12:20:12 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.