

Bostadsrättsföreningen

Mars i Södertälje

Org.nr: 715600-0544

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mars i Södertälje, organisationsnummer 715600-0544, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en oäkta 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-10.

Föreningens säte är i Södertälje

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-02-01.

Ekonomisk plan registrerades år 1984-10-08.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2026-04-20.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1956-01-01

Beskattning

Då föreningens verksamhet till övervägande del består av att hyra ut lokaler till hyresgäster. Så innebär detta att föreningen är oäkta. Detta innebär att föreningen beskattats i enlighet med en oäkta förening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Säkra AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Marita Lärnestad	entledigad 2025-11-09
Ledamot	Alf Eriksson	entledigad 2025-11-09
Ledamot	Kicki Sehic	entledigad 2025-11-09
Ledamot	Martti Kokkonen	entledigad 2025-11-09
Ledamot	Silvia Kasomelke	entledigad 2025-11-09
Ordförande	Felix Andersson	vald till ordförande 2025-11-09
Ledamot	Karlos Touma	vald 2025-11-09
Ledamot	Cherbel Kassab	vald 2025-11-09
Ledamot	Andreas Douvlis	vald 2025-11-09
Ledamot	Gustaf Grundström	vald 2025-11-09
Ledamot	Andreas Norlin	vald 2025-11-09
Ledamot	Sherbel Said	Vald 2026-04-20

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Thordmark som efter räkenskapsårets utgång avträtt sitt uppdrag och ersatts av Eli Samri vid extra föreningsstämma 2026-02-10.

Revisor

Extern revisor Revisorer har varit en av HSB riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Information om fastigheten

Fastighet Luna 5 – Förvärvsdatum 1956-01-01 & Nybyggnadsårbyggnad 1959

Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsförsäkring	Säkra AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-01

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	8	
2 rok	8	
3 rok	4	
5 rok	8	
Summa	28	2 198

**Lokaler
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
	7	3 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Många medlemmar har under lång tid framfört missnöje avseende hur tidigare styrelse tillvaratagit medlemmarnas ekonomiska intressen i enlighet med föreningens stadgar. Tidigare styrelse har utan fog drivit rättsliga processer och startat konflikter med medlemmar till skada för både föreningen och aktuella medlemmar. Ett antal medlemmar har därför begärt en extra föreningsstämma där sittande styrelse avsatts.

Efter att den nya styrelsen satt sig in i föreningsförehavanden har en genomlysning av föreningens ekonomi skett varvid styrelsen initierat en process för att lämna HSB, byta leverantörer (ekonomisk och teknisk förvaltning, försäkringsgivare mm) samt se över möjligheten till att begära ersättning från tidigare ordförande och HSB-representant då dessa agerat illojalt mot föreningen.

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsens ambition är att genom ovannämnda besparingar sänka årsavgifterna framöver.

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 961	3 436	3 336	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	379	- 44	389	0
Soliditet ¹ , %	97	92	87	97
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Skuld/kvm totalyta	0	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	157	155	178	150
Sparande/kvm totalyta	33	75	78	132
Årsavgift/kvm Totalyta	391	338	328	332
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	21	99	99	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för Yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	907 710	3 298 680	1 885 495	6 335 645	- 478 580	11 948 950
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		200 000		-200 000		0
Balanseras i ny räkning				- 478 580	478 580	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-163 095		163 095		0
Årets resultat					- 33 858	- 33 858
Belopp vid årets utgång	907 710	3 335 585	1 885 495	5 820 160	- 33 858	11 915 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 857 065
Årets resultat	-33 858
Totalt	5 823 207

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-287 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	72 763
Balanseras i ny räkning	6 037 444
Totalt	5 823 207

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 961 448	3 435 522
Övriga rörelseintäkter	3	57 291	28 075
Summa rörelseintäkter		4 018 739	3 463 597
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 669 732	-2 549 325
Administration och förvaltning	5	-593 552	-408 108
Personalkostnader	6	-14 684	-94 919
Avskrivningar		-368 463	-332 443
Övriga rörelsekostnader		0	-130 639
Summa rörelsekostnader		-3 646 431	-3 515 434
RÖRELSERESULTAT		372 308	-51 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 282	8 335
Summa finansiella poster		6 282	8 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		378 590	-43 502
RESULTAT FÖRE SKATT		378 590	-43 502
SKATTER			
Skatt på årets resultat		-412 448	-435 078
Summa skatter		-412 448	-435 078
ÅRETS RESULTAT		-33 858	-478 580

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 633 908	10 993 096
Inventarier, verktyg och installationer	8	63 381	72 657
Summa materiella anläggningstillgångar		10 697 289	11 065 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 697 789	11 066 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		342 603	507 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 843	252 292
Summa kortfristiga fordringar		501 446	760 271
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 092 956	1 218 173
Summa kassa och bank		1 092 956	1 218 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 594 402	1 978 444
SUMMA TILLGÅNGAR		12 292 191	13 044 697

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 793 205	2 793 205
Förslagsinsatser		3 335 585	3 298 680
Summa bundet eget kapital		6 128 790	6 091 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 820 160	6 335 645
Årets resultat		-33 858	-478 580
Summa fritt eget kapital		5 786 302	5 857 065
SUMMA EGET KAPITAL		11 915 092	11 948 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		117 523	117 523
Leverantörsskulder		335 273	439 046
Skatteskulder		-229 093	0
Övriga skulder		1 797	3 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 599	535 978
Summa kortfristiga skulder		377 099	1 095 747
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		377 099	1 095 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 292 191	13 044 697

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	372 308	-51 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 463	332 443
Realisationsförlust	0	130 639
Summa	740 771	411 245
Erhållen ränta	6 282	8 335
Betald skatt	-412 448	-435 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	334 605	-15 498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	258 825	-53 668
Minskning av rörelseskulder	-716 953	-722 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-123 523	-791 228
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av materiella anläggningstillgångar		-1 279 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 279 186
Årets kassaflöde	-123 523	-2 070 414
Likvida medel vid årets början	1 218 173	3 288 587
Likvida medel vid årets slut	1 092 956	1 218 173

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningarna. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet, sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. Summan baseras på underhållsplanens genomsnittliga underhållskostnad per år. Detta är det som då avsätts till yttre fond.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	859 026	743 736
Hyresintäkter		
Lokaler	3 098 894	2 683 032
Övriga intäkter		
Upplåtelseavgifter	0	540
Överlåtelseavgifter	2 940	4 299
Pantsättningsavgifter	588	3 915
	3 528	8 754
Totalt nettoomsättning	3 961 448	3 435 522

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	57 300	28 086
Övriga ersättningar och intäkter	-9	-11
	57 291	28 075
Totalt övriga rörelseintäkter	57 291	28 075

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

2025

2024

72 983

78 662

Uppvärmning

594 789

579 385

Vatten och avlopp

148 239

148 916

Sophämtning

50 518

81 681

866 529

888 645

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

106 278

0

Service värmeanläggning

0

28 120

Hiss

4 013

4 738

Grundavtal hiss

1 700

7 723

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

6 283

28 125

118 273

68 705

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

124 618

121 252

Fastighetsskötsel extra

28 480

13 782

Fastighetsstäd

69 548

123 488

Övriga köpta tjänster

1 480

3 313

224 125

261 835

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

0

16 478

Bredband

91 862

59 798

91 862

76 277

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

237 012

216 229

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

304 548

306 010

Övriga driftkostnader

45 862

62 691

587 422

584 930

Reparationer

Reparationer

708 758

505 838

Underhåll

Underhåll

72 763

163 095

Totalt operativ drift och underhåll

2 669 732

2 549 325

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

15 500

15 500

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

145 496

145 250

Extra ekonomisk förvaltning

0

1 138

Ekonomisk och teknisk förvaltning

10 475

34 000

155 971

180 387

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

131 898

0

Revision

Revisionsarvode

33 975

20 600

Kommunikation

Telefon

3 205

574

Tele- och datakommunikation

303

0

3 507

574

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

1 763

0

Konsultarvode

219 522

30 256

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

3 528

7 160

Inkassokostnader

0

1 355

Övriga administrativa kostnader

2 625

2 625

Föreningsomkostnader

3 725

0

Övriga kostnader

21 539

149 650

252 701

191 046

Totalt administration och förvaltning

593 552

408 108

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

13 000

63 000

Sociala kostnader

5 184

31 919

18 184

94 919

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

-3 500

0

Totalt personalkostnader

14 684

94 919

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	19 418 362	19 418 362
Anskaffningsvärde mark	315 000	315 000
Utgående anskaffningsvärden	19 733 362	19 733 362
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 740 266	- 8 503 540
Årets avskrivningar	- 359 188	- 236 726
Utgående avskrivningar	-9 099 454	-8 740 266
Utgående redovisat värde	10 633 908	10 993 096
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 200 000	37 200 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	25 800 000
	61 200 000	63 000 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	312 053	312 053
Utgående anskaffningsvärden	312 053	312 053
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 239 396	- 230 121
Årets avskrivningar	- 9 275	- 9 275
Utgående avskrivningar	- 248 671	- 239 396
Utgående redovisat värde	63 382	72 657

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under 2026 bytt förvaltare från HSB till Delagott Förvaltning.

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-26

Felix Andersson
Ordförande

Gustaf Grundström
Ledamot

Charbel Kassab
Ledamot

Karlos Touma
Ledamot

Andreas Douvlis
Ledamot

Andreas Norlin
Ledamot

Sharbel Said
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Revisor