



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stinsen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-1733 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:196	1965-01-01	1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. 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
306	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 082
6	lokaler (hyresrätt)	480
123	garageplatser	1 064
80	p-platser	1 000
Totalt 515 objekt		25 626

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 76 st 2 rok, 158 st 3 rok, 39 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Tjörnelund	Ordförande	2024-09-16	
Helene Klang Toivonen	Ledamot	2024-06-19	2025-05-22
Bo Holmgren	Ledamot	2021-06-09	2025-05-24
Sonja Lindén	Ledamot	2024-06-19	2025-05-24
Stefan Mårtensson	Ledamot	2024-09-16	
Lars Carlsson	Ledamot	2024-08-16	
Anette Jansson	Ledamot	2025-05-22	
Thriffa Gilani Hossein	Ledamot	2025-05-22	
Sandra Obradovic	Ledamot	2025-05-22	
Erik Romegård	Suppleant	2024-09-16	2025-05-22
Mohammad Umar	Suppleant	2025-05-22	
Louise Emini Ulvita Be	Suppleant	2025-05-22	2025-08-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Tjörnelund.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Tjörnelund, Stefan Mårtensson, Anette Jansson och Thriffa Gilani Hossein.

Revisorer har varit: Anders Lässman med Håkan Nordling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Helene Söderback (sammankallande), Kerstin Pettersson, Anders Westman samt Erik Romegård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4% och styreslen har beslutat att årsavgiften ska sänkas med 6% från 1 januari 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-20.

Genomförda åtgärder under räkenskapsåret 2025

Under 2025 har föreningen i huvudsak arbetat vidare med tidigare beslutade projekt samt genomfört följande större åtgärder:

- Revidering av underhållsplanen**
Föreningens långsiktiga underhållsplan har setts över och uppdaterats under 2025 för att bättre spegla aktuellt underhållsbehov och planerade investeringar.

- **Elbilsladdare (12 p-platser)**
Installation och driftsättning av 12 laddplatser för elbilsladdning har slutförts under 2025.
- **IMD Vatten (Individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten)**
Individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten har installerats och tagits i drift under 2025. Varje lägenhet debiteras därmed utifrån faktisk förbrukning.
- **IMD El – förberedelser**
Under 2025 har föreningen fortsatt med projektering, upphandling och tekniska förberedelser för att införa individuell mätning och debitering av el. Färdigställande och driftsättning planeras till 2026, i takt med att nödvändiga åtgärder hos nätagaren (Vattenfall) genomförs.
- **Byte till stålutedörrar i hus 49, 51, 55, 61 och 63 (källardörrar)**
Byte till stålutedörrar i källarplan i hus 49, 51, 55, 61 och 63 har slutförts under 2025. Åtgärden innebär ett förstärkt skydd och förbättrad säkerhet i källarutrymmena.
- **Installation av kamerabevakning i miljöhus**
Under 2025 har kamerabevakning installerats i föreningens miljöhus för att motverka nedskräpning, felaktig avfallshantering och öka tryggheten. Åtgärden har genomförts med informationsskyltning och rutiner för hantering av bildmaterial i enlighet med gällande lagstiftning.
- **Återställning och planering för hus 45**
Arbetet med återställning av den branddrabbade byggnaden (hus 45) har fortsatt under 2025, med fokus på projektering och inriktning mot framtida användning för föreningens nytta.
- **Återuppbyggnad av bastu – projektering**
Föreningen har under året fortsatt planering och projektering av återuppbyggnaden av bastun som gemensamhetsanläggning.
- **Bergvärme och värmeåtervinning – utredning**
Utredning av alternativ för bergvärme och förstärkt värmeåtervinning har fortsatt under 2025, i syfte att minska energikostnader och klimatpåverkan.
- **Byte av stängsel mellan gårdar**
Stängsel mellan hus 51–57 och 57–63 har bytts ut under 2025, dels av säkerhetsskäl, dels för att förbättra trivselen och helhetsintrycket i området.

Historik – större genomförda åtgärder till och med 2025:

Sedan föreningen bildades har följande större underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts:

- Stamrenovering / relining – avslutad 2011.
- Balkongrenovering – avslutad 2015.
- Vattenrörsbyten – genomfördes etappvis 2015–2017.
- Tak- och fasadarbeten – reparationer av samtliga tak samt åtgärder av stuprör utfördes 2016.
- Termostater och stamventiler – byte och injustering genomfördes 2018.
- Internetanslutning – Telenor anslöts 2019.
- Varmgarageportar – uppdatering och byte genomfördes 2020.
- Innergårdsbelysning – färdigställdes 2023.
- Renovering av grusgångar inom området – slutfördes 2023.
- Fönsterbyte – slutfördes 2024.
- Nytt låssystem – slutfördes 2024.
- Värmeinjustering – slutfördes 2024.
- Byte av tidsstyrda eluttag i varmgarage – genomfördes fram till och med 2024.
- Elbilsladdare (12 p-platser) – installation och driftsättning slutfördes 2025.
- IMD Vatten – individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten infördes 2025.
- Byte till stålutedörrar i hus 49, 51, 55, 61 och 63 (källardörrar) – slutfördes 2025, med förstärkt skydd och förbättrad säkerhet i källarplan.
- Installation av kamerabevakning i miljöhus – genomfördes 2025 för att minska nedskräpning, felaktig avfallshantering och öka tryggheten.
- Byte av stängsel mellan hus 51–57 och 57–63 – genomfördes 2025.

Planerade och beslutade åtgärder kommande fem år (2026–2030)

Under perioden 2026–2030 planerar föreningen att genomföra följande större åtgärder, i enlighet med den reviderade underhållsplanen och beslutade inriktningar:

- **Återuppbyggnad av bastu**
Genomförande av renovering och återuppbyggnad av föreningens bastu.
- **Linjemarkering av parkeringsplatser**
Översyn och ommålning av linjemarkeringar på föreningens parkeringsytor.
- **Byte till nya portar med automatik**
Under 2026 planeras byte till nya portar med dörrautomatik i föreningens fastigheter. Projektet beräknas starta under första kvartalet 2026.
- **Fortsatt uppföljning av underhållsplanen**
Löpande uppföljning av den reviderade underhållsplanen samt anpassning vid behov.
- **Granskning av behov för stambyte**
Fördjupad teknisk genomgång och bedömning av när ett framtida stambyte behöver genomföras, inklusive planering av tidpunkt och omfattning.
- **Återställning av hus 45**
Slutförande av återställning av den branddrabbade byggnaden (hus 45) och anpassning för föreningens behov.
- **Bergvärmealternativ och värmeåtervinning**
Beslut och eventuellt genomförande av åtgärder kopplade till bergvärme och/eller utökad värmeåtervinning.
- **IMD El (Individuell mätning och debitering av el)**
Installation och driftsättning av individuell mätning och debitering av el planeras att färdigställas under 2026, i takt med att nödvändiga arbeten hos nätägaren (Vattenfall) genomförs. Därefter följer löpande uppföljning.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395 och under året har det tillkommit 20 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 390.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	165	203	265	219
Skuldsättning, kr/kvm	1 564	1 599	609	455	468
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 669	1 706	650	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	213	199	204	175	199
Årsavgifter, kr/kvm	802	771	734	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	769	737	730	727
Nettoomsättning, tkr	19 764	18 887	18 121	16 818	16 779
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	-1 285	3 121	2 661	3 484
Soliditet, %	53	51	64	74	73

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	2 677 250	0	0	2 677 250
Upplåtelseavgifter, kr	701 585	0	0	701 585
Underhållsfond, kr	20 490 462	0	-483 731	20 006 731
S:a bundet eget kapital, kr	23 869 297	0	-483 731	23 385 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 447 354	-1 284 983	483 731	28 646 102
Årets resultat, kr	-1 284 983	1 284 983	177 895	177 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 162 371	0	661 626	28 823 997
S:a eget kapital, kr	52 031 668	0	177 895	52 209 563

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 881 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 364 731 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	28 162 371
Årets resultat, kr	177 895
Reservation till underhållsfond, kr	-1 881 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 364 731
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 823 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 823 997
------------------------------------	-------------------

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	19 764 306	18 886 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	679 934	59 859
Summa Rörelseintäkter		20 444 241	18 946 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 368 375	-16 035 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 175 201	-658 432
Personalkostnader	Not 6	-262 187	-286 419
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 447 677	-1 380 845
Övriga rörelsekostnader		0	-312 754
Summa Rörelsekostnader		-19 253 440	-18 674 247
Rörelseresultat		1 190 801	272 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 653	151 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 080 559	-1 708 645
Summa Finansiella poster		-1 012 905	-1 557 203
Resultat efter finansiella poster		177 895	-1 284 983
Resultat före skatt		177 895	-1 284 983
Årets resultat		177 895	-1 284 983

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	84 723 392	83 002 062
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 017 651	4 410 443
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 741 043	87 412 505

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		86 741 543	87 413 005
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 212	49 366
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 877 162	8 282 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 374 636	1 652 455
Summa Kortfristiga fordringar		8 298 010	9 984 536

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 510 937	3 527 728
Summa Kortfristiga placeringar		2 510 937	3 527 728

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	307 916	440 860
Summa Kassa och bank		307 916	440 860

Summa Omsättningstillgångar		11 116 862	13 953 124
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		97 858 406	101 366 129
------------------	--	------------	-------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 378 835	3 378 835
Fond för yttre underhåll		20 006 731	20 490 462
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		23 385 566	23 869 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 646 102	29 447 354
Årets resultat		177 895	-1 284 983
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		28 823 998	28 162 371
Summa Eget kapital		52 209 564	52 031 668

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 275 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		28 275 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 250 000	39 375 000
Leverantörsskulder		2 104 470	2 692 148
Skatteskulder		51 109	58 239
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 532 608	4 505 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 435 655	2 703 148
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 373 842	49 334 461
Summa Skulder		45 648 842	49 334 461
Summa Eget kapital och skulder		97 858 406	101 366 129

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 190 801	272 221
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 447 677	1 380 845
Utrangering	0	312 754
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 447 677	1 693 599
Erhållen ränta	67 653	151 442
Erlagd ränta	-1 146 153	-1 611 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 559 978	505 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-101 596	-886 095
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 770 025	-4 684 459
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 871 621	-5 570 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-311 642	-5 064 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 776 215	-29 424 350
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 776 215	-29 424 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-850 000	24 375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 000	24 375 000
Årets kassaflöde	-2 937 857	-10 114 200
Likvida medel vid årets början	11 744 148	21 858 348
Likvida medel vid årets slut	8 806 291	11 744 148



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	27 298 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. **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).

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. **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	18 509 856	17 798 004
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	6 840	5 130
	Hyror lokaler	280 281	315 427
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 046 108	759 262
	Hyror informationsöverföring	0	3 230
	Hyror övrigt	34 503	28 210
	Övriga primära intäkter	185 847	182 398
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 063 435	19 091 661
	Hysesbortfall	-299 129	-205 053
	<i>Summa</i>	-299 129	-205 053
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 764 306	18 886 608

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	550 555	0
	Övriga sekundära intäkter	129 379	59 859
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	679 934	59 859

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 057 026	-3 058 166
	Snö och halk-bekämpning	-192 339	-318 771
	Reparationer	-1 131 626	-1 239 700
	Planerat underhåll	-2 364 731	-274 194
	Försäkringsskador	-904 146	-3 842 688
	El	-597 831	-315 826
	Uppvärmning	-3 652 873	-3 719 512
	Vatten	-982 658	-873 712
	Sophämtning	-519 358	-694 867
	Fastighetsförsäkring	-582 163	-403 133
	Kabel-TV och bredband	-540 101	-594 278
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-623 144	-586 160
	Övriga driftkostnader	-220 378	-114 789
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 368 375	-16 035 796

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	-64 605	-62 832
	Administrationskostnader	-491 632	-124 422
	Extern revision	-38 174	-30 065
	Konsultkostnader	0	-24 170
	Medlemsavgifter	-91 620	-91 620
	Föreningsverksamhet	-118 683	-27 239
	Övriga förvaltningskostnader	-370 487	-298 084
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 175 201	-658 432

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	0
	Övriga arvoden	-209 712	-234 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 176	0
	Sociala avgifter	-41 299	-52 419
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-262 187	-286 419

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 318 598	93 794 010
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 144 740	2 144 740
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 193 464	1 193 464
	Årets investeringar	4 169 007	39 978 151
	Utrangering	0	-453 563
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	140 825 809	136 656 802
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 654 739	-52 414 703
	Årets avskrivningar	-2 447 677	-1 380 845
	Återförda avskrivningar utrangering	0	140 808
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-56 102 416	-53 654 740
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 723 392	83 002 062
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	225 000 000	215 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	3 874 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 560 000	4 864 000
	<i>Summa</i>	309 560 000	321 738 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 068 400	40 068 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 068 400	40 068 400

Årets investeringar avser laddstolpar och passersystem

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 410 443	14 964 244
	Årets investeringar	1 776 215	29 424 350
	Omklassificering till byggnad	-4 169 007	-39 978 151
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 017 651	4 410 443

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 987 438	7 775 560
	Övriga fordringar	889 724	507 156
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 877 162	8 282 715
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 374 636	1 652 455
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 374 636	1 652 455
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken placeringskonto	2 510 937	3 527 728
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 510 937	3 527 728
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	307 916	440 860
	<i>Summa Kassa och bank</i>	307 916	440 860

Not 13 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>
Nordea	2,58%	2027-09-15	14 400 000	300 000
Nordea	2,58%	2026-04-16	9 650 000	300 000
Nordea	2,81%	2027-01-20	14 475 000	300 000
			38 525 000	900 000
Långfristig del			28 275 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 650 000	
Kortfristig del			10 250 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			900 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 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>
Nordea	2,58%	2027-09-15	14 400 000	300 000
Nordea	2,58%	2026-04-16	9 650 000	300 000
Nordea	2,81%	2027-01-20	14 475 000	300 000
			38 525 000	900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 650 000	
Kortfristig del			10 250 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	56 700	72 700
Källskatt	352	0
Inre fond	2 435 710	2 720 272
Övriga kortfristiga skulder	39 846	1 712 954
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 532 608	4 505 926

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 505 632	1 611 087
	Upplupna räntekostnader	200 463	266 057
	Övriga upplupna kostnader	729 560	826 004
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 435 655	2 703 148

Not 17 | **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

IMD på vatten har officiellt startat 2026-02-01 och arbetet med IMD-el har gjorts i slutet av feb/början av mars.

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen framställt ett skadeståndskrav mot HSB med anledning av kostnader och skador som uppstått i samband med branden i hus 45. Ärendet är föremål för rättslig prövning och utfallet av tvisten är i dagsläget osäkert. Mot denna bakgrund har fordran hänförlig till kravet inte redovisats i föreningens balansräkning per balansdagen.

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-19.

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 Stinsen i Märsta
Org.nr 714800-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen 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 Stinsen 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 uppger, 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, förfälskning, 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 Stinsen 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

Anders Lässman

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Michael Tjörnelund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:32:53



Anette Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:49:19



Thriffa Gilani Hossein

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:47:26



Lars Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:44:52



Sandra Obradovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:06:35



Stefan Mårtensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:40:27



Anders Lässman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:51:47



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 07:01:39



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Lässman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:53:57



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 07:01:03



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.