



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rödingen i Tyresö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 769616-3463 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gäddan 13	2013-01-01	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 468
20	garageplatser	500
47	p-platser	0
Totalt 139 objekt		5 968

Föreningen har ytterligare en parkeringsplats utomhus som i nuläget inte hyrs ut. Detta pga av att platsen behövs under vintersäsongen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anniqa Jardéus Forsberg	Ordförande	2017-07-05	
Gunilla Nilsson	Ledamot	2017-07-05	2025-05-16
Pippi Bustamante	Ledamot	2023-07-06	
Per-Erik Forsberg	Ledamot	2025-05-16	
Magnus Bergman	Ledamot	2022-06-08	2025-05-16
Madelene Lindberg	Ledamot	2025-05-16	
Fredrik Larsen	Ledamot	2024-07-16	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer har varit: Heike Lantz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Eriksson och Maria Wennerström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 7% 2025 och ska höjas med 8% from den 1/1 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 2025-10-01.

Aktuellt garantiärende

Vårt löpande arbete kring garantiärendet i garaget fortsätter. Så snart vi har mer information att delge, lägger vi upp det på Mitt HSB.

I januari ska vi ha en genomgång med våra advokater om hur vi ska gå vidare och på sikt kunna slutföra detta pågående och långdragna ärende.

Ekonomi

Styrelsen har ett nära samarbete med HSB's analytiker och vi går igenom vår Verksamhetsanalys samt Nyckeltalsrapport varje år. Detta för att vi på bästa sätt kan hålla oss uppdaterade och få aktuell information kring vilka kostnader och sparande liknande föreningar har.

Vi går löpande igenom (vid varje styrelsemöte) hur vår ekonomi och kostnader följer vår satta budget och gör justeringar vid behov.

Under hösten 2025, har vi arbetat mycket med vår budget med vår nya ekonom på HSB, inför nästa år.

Vi har även haft en bra avstämning och genomgång kring vår budget för 2026, med vår nya ekonom Camilla på HSB under hösten 2025.

Föreningens stadgar

De nya stadgarna från HSB är godkända. En pdf med alla sidor finns upplagt på vår hemsida rodingen.se samt på Mitt HSB.

Förråd

De extraförråd som finns i våra fastigheter, går att hyra via Mitt HSB.

Digital kommunikation för styrelsen och de boende

Den information vi behöver delge alla boende, läggs upp på Mitt HSB. Detta är smidigt sätt att få ut information på kort tid, samt att vi spar pengar.

Vid frågor, kontakta oss gärna via: styrelsen@rodingen.se

Kurser

Vi som är med i styrelsen, valberedningen samt revisor, går kurser under året, som både HSB och externa företag anordnar.

Detta för att vi ska få så mycket information vi kan inom olika områden samt hålla oss uppdaterade och på så sätt göra ett gott arbete i föreningen.

Mark & Trädgård

Vi arbetar aktivt med HSB Mark & trädgård, för att fortsätta skapa en härlig och trevlig utomhusmiljö.

Trygghet i vårt område

Vi har valt att säga upp vårt avtal med Bevakningsassistans, då vi endast haft ett fåtal uttryckningar till oss i föreningen på många år. Avtalet löper ut 30/6 2026.

Fastighetsbesiktning 2025 - Nyhet

En ny och omfattande fastighetsbesiktning **påbörjades den 1 oktober 2025.**

Besiktning är en del av det nya treåriga avtal som Brf Rödingen har tecknat med HSB Fastighetsanalys. Syftet med samarbetet är att upprätta en ny, detaljerad 50-årig underhållsplan för föreningen

Detta nya arbetssätt ersätter den tidigare årliga "fastighetssynen" som förvaltare och styrelse tidigare genomfört på egen hand. Genom att använda HSB Fastighetsanalys säkerställer vi en professionell och långsiktig planering av föreningens underhållsbehov och ekonomi framåt.

Hissar

VI har ett hissavtal med Kone, som gäller dygnet runt. Telefonnummer till Kone sitter uppe i alla trapphus.

Råkar hissen stanna, tryck på den gula knappen i hissen och invänta svar. Vi har jour dygnet runt.

HLR-startare

Vi har tre HLR-startare uppsatta i port 17, 21 och 25.

Installera laddstolpar

Denna punkt är förnärvarande vilande, då vi behöver få ett avslut på garantiärendet och ev. kostnader i samband med det.

Avtal

Styrelsen arbetar löpande med att gå igenom och se vilka aktuella avtal vi har i föreningen, både hos HSB och externa leverantörer.

Detta för att se över om vi kan påverka kostnaderna på ett positivt sätt.

Som vi tidigare har informerat om, har vi tecknat ett nytt städavtal med Optimal Trappstädning, som är ett lokalt företag i kommunen.

Mer information lägger vi löpande upp på Mitt HSB, när vi har gjort någon förändring eller uppdatering.

Hantering av våra parkeringsplatser

Hantering av våra parkeringsplatser (utomhus och garage) sker via Mitt HSB.

Där kan man se hur många som står i kö samt sin egen köplats.

Behöver man hjälp med detta, kontakta gärna HSB Servicecenter, se kontaktuppgifter nedan.

Förvaltningsrapport

Styrelsen arbetar aktivt varje månad med föreningens Förvaltningsrapport, där alla felanmälningar registreras och tas om hand.

Felanmälan

Kontakta gärna i första hand HSB Servicecenter vid en ev. felanmälan.

Då hamnar ärendet direkt i HSB hanteringssystem och vi kan på ett enkelt sätt se status i ärendet.

Tel. 010-442 11 00.

styrelseservice.stockholm@hsb.se

Sedan förra året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Radonmätning är genomförd
2025	Sandsopningen är genomförd
2025	Storstädning i garaget är genomförd
2025	Fönsterputs av alla fönster i våra gemensamma utrymmen är genomförd
2025	Föreningen byter löpande ut alla vår armatur till LED, både inom- och utomhus
2025	Målning av bänkar och bord. Entreprenören ska åtgärda färgen under våren 2026
2025	Målning av sophus och entréer samt bättring att skadat trävirke har bytts ut
2025	Grävning av två gropar vid port nr 23, för bevismaterial kring garantiärendet
2025	Städning i sophusen är genomförd
2025	Brandanalys är genomförd av brandkåren. Tillsyn av brandluckor.
2025	Förvaltnings- och driftsmöten samt markgenomsyn är genomfört
2025	Komplettering avnockbryggor på taken är genomförd
2025	Säkerhetsgenomgång av våra sandlådor är genomförd
2025	Asfaltsramp är byggd vid parkeringen och trottoar, utanför port 21
2025	Arbete med kommunen pga ett nytt avtal kring avfallshantering from 2027, har påbörjats
2025	Nya vårlökar har planterats i våra rabatter

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

Årtal	Åtgärd
2026	Att slutföra arbetet och göra ev nödvändiga åtgärder kring vårt garantiärende
2026	Renovera fogarna i fasaden
2026	Slamspolning för dagvatten och garageränna
2026	Stamspolning
2026	Fågelsäkring vid tak och entréportar
2026	LED-lampor i garaget

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	149	78	188	267	261
Skuldsättning, kr/kvm	8 210	9 107	9 255	9 419	9 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 961	9 107	9 255	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	11	13	13
Energikostnad, kr/kvm	240	243	210	128	158
Årsavgifter, kr/kvm	1 121	1 025	813	752	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	1 113	1 002	867	834
Nettoomsättning, tkr	6 574	6 087	5 333	5 048	4 888
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 312	-1 551	-435	-62	-276
Soliditet, %	73	74	73	73	73

From 2025 är garageytan inkluderad i den totala ytan och kan därmed påverka jämförbarheten i nyckeltalen.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 279 795 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 149 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi däribland genom att höja avgiften 2026 med 8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen bedömer detta som tillräckligt för att möta framtida åtaganden.

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	148 640 000	0	0	148 640 000
Underhållsfond, kr	7 014 421	0	0	7 014 421
S:a bundet eget kapital, kr	155 654 421	0	0	155 654 421
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 392 827	-1 550 744	0	-13 943 571
Årets resultat, kr	-1 550 744	1 550 744	-2 312 214	-2 312 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 943 571	0	-2 312 214	-16 255 785
S:a eget kapital, kr	141 710 850	0	-2 312 214	139 398 636

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232 838 kr samt ianspråktagande skett med 232 838 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	-13 943 571
Årets resultat, kr	-2 312 214
Reservation till underhållsfond, kr	-232 838
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	232 838
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 255 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 255 785
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 574 041	6 086 664
Övriga rörelseintäkter		246	0
Summa Rörelseintäkter		6 574 287	6 086 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 007 060	-3 768 865
Övriga externa kostnader	Not 4	-416 529	-397 490
Personalkostnader	Not 5	-291 621	-209 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 591 133	-1 465 025
Summa Rörelsekostnader		-7 306 344	-5 840 840
Rörelseresultat		-732 056	245 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	36 851	77 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 617 009	-1 873 868
Summa Finansiella poster		-1 580 158	-1 796 568
Resultat efter finansiella poster		-2 312 214	-1 550 744
Resultat före skatt		-2 312 214	-1 550 744
Årets resultat		-2 312 214	-1 550 744

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	186 597 870189 189 003
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		186 597 870189 189 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		186 598 370189 189 503

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		02 310
Aktuell skattefordran		1 4140
Övriga kortfristiga fordringar		1 641 8671 365 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	287 676230 286
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 930 9571 597 658
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 200 0002 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 0002 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	5 131290
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 131290
Summa Omsättningstillgångar		3 136 0883 597 948
Summa Tillgångar		189 734 458192 787 452

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	148 640 000	148 640 000
Fond för yttre underhåll	7 014 421	7 014 421
Summa Bundet eget kapital	155 654 421	155 654 421
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 943 571	-12 392 827
Årets resultat	-2 312 214	-1 550 744
Summa Ansamlad förlust	-16 255 785	-13 943 571
Summa Eget kapital	139 398 636	141 710 850

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1232 543 400	31 060 000
Summa Långfristiga skulder	32 543 400	31 060 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 455 600	18 739 000
Leverantörsskulder	182 394	83 780
Skatteskulder	15 183	-117
Övriga kortfristiga skulder	101	-1 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 131 139 145	1 195 160
Summa Kortfristiga skulder	17 792 422	20 016 601
Summa Skulder	50 335 822	51 076 601
Summa Eget kapital och skulder	189 734 458	192 787 452

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-732 056	245 824
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 591 133	1 465 025
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 591 133	1 465 025
Erhållen ränta	43 213	77 954
Erlagd ränta	-1 652 761	-1 779 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	249 528	8 989
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-64 706	-132 446
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	94 973	-217 841
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	30 267	-350 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 795	-341 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-520 205	-1 141 299
Likvida medel vid årets början	3 216 084	4 357 383
Likvida medel vid årets slut	2 695 879	3 216 084

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

I 2025s flerårsöversikt inkluderas garageytan vilket påverkar jämförbarheten med tidigare år.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 434 116	5 078 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	505 841	409 250
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	189 144	117 504
	Hyror lokaler	16 500	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	417 350	413 175
	Hyror informationsöverföring	0	39 168
	Hyror övrigt	29 400	38 500
	Övriga primära intäkter	9 890	12 418
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 602 241	6 108 703
	Avgiftsbortfall	0	-39
	Hyresbortfall	-28 200	-22 000
	<i>Summa</i>	-28 200	-22 039
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 574 041	6 086 664

I Årsavgifterna ingår el, värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 084 001	-1 177 834
	Snö och halk-bekämpning	-135 301	-228 028
	Reparationer	-266 614	-331 403
	Planerat underhåll	-232 838	-172 304
	Försäkringsskador	-378 351	-90 761
	El	-485 400	-453 286
	Uppvärmning	-526 005	-521 634
	Vatten	-423 653	-361 031
	Sophämtning	-153 072	-143 038
	Fastighetsförsäkring	-77 716	-67 734
	Kabel-TV och bredband	-179 370	-191 871
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 592	-13 008
	Övriga driftkostnader	-34 146	-16 933
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 007 060	-3 768 865

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-688	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 630	-12 653
	Administrationskostnader	-172 763	-233 998
	Extern revision	-16 000	-4 375
	Konsultkostnader	-90 000	0
	Medlemsavgifter	-16 920	-15 820
	Föreningsverksamhet	-27 754	-26 371
	Övriga förvaltningskostnader	-78 775	-104 272
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-416 529	-397 490
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-205 800	-171 900
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Löner och övriga ersättningar	-3 600	0
	Sociala avgifter	-69 721	-25 060
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-291 621	-209 460
Not 6	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	4 072	5 532
	Ränteintäkter placeringar	30 952	68 483
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 827	3 285
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 851	77 300
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 614 535	-1 873 475
	Övriga räntekostnader	-2 474	-393
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 617 009	-1 873 868

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 803 000	175 803 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 481 000	29 481 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	205 284 000	205 284 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 094 997	-14 629 972
	Årets avskrivningar	-2 591 133	-1 465 025
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 686 130	-16 094 997
	<i>Utgående redovisat värde</i>	186 597 870	189 189 003
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 598 000	1 415 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	131 998 000	128 015 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	56 644 000	56 644 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	56 644 000	56 644 000
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 176	13 538
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 500	216 748
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	287 676	230 286
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 200 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 200 000	2 000 000

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	49	49
Bankkonto 1	5 082	241
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 131	290

Not 12	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	2,77%	2027-01-30	17 939 000	400 000
Stadshypotek AB	3,60%	2027-12-01	15 404 400	400 000
Stadshypotek AB	3,41%	2026-01-30	15 655 600	0
			48 999 000	800 000

Långfristig del	32 543 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 655 600
Kortfristig del	16 455 600
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	558 936	508 502
Upplupna räntekostnader	218 007	253 759
Övriga upplupna kostnader	362 202	432 899
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 139 145	1 195 160

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-15. 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 Rödingen i Tyresö
Org.nr 769616-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö 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 Rödingen i Tyresös finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Heike Lantz
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anniqa Jardéus Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:42:43



Fredrik Larsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:45:53



Pippi Bustamante

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:53:58



Madelene Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:55:25



Per-Erik Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:41:41



Heike Lantz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:45:18



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:18:16



Revisionsberättelse 2025

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

Heike Lantz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:00:59



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:16:37

