







Årsredovisning 2025

HSB Brf Boken i Märsta

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Boken i Märsta med säte i Sigtuna org.nr. 716417-8910 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ARENBERGA 1:281	1982-09-27	1985
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 050
49	garageplatser	0
33	p-platser	0
Totalt 148 objekt		**5 050**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 6 st 2.5 rok, 6 st 3 rok, 20 st 3.5 rok, 8 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Henric Samson	Ordförande	2016-05-01
Arja Vilén	Ledamot	2023-05-27
Fredrik Nyström	Ledamot	2016-05-01
Dolores Toneva El Houkayem	Ledamot	2022-06-01
Emil Wäfeldt	Ledamot	2024-05-28
Sven-Inge Simu	Suppleant	2016-05-01
Carina Bohm	Suppleant	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Henric Samson, Arja Vilén och Dolores El Houkayem.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arja Vilén, Fredrik Nyström, Henric Samson och Dolores Toneva El Houkayem.

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

Valberedning har varit: Birgitta Sundelin (sammankallande) och Annagreta Ågstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuellt 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 2025-05-19.

Årsavgiften har under året höjts med 3% sedan 2025-01-01. Styrelsen beslutade under hösten 2025 att årsavgiften fr.o.m. 2026-01-01 höjs med ytterligare 4%. Höjning var nödvändigt dels pga ökade driftkostnader, drivet bland annat med ökad vattenförbrukning och höjd VA-taxa och dels för att säkra framtida underhållsbehov i linje med den långsiktiga budgetplaneringen. Även avgift för tv- och bredband justerades upp till 126,50/månad. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov under kommande 50 åren. 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 stadga.

- Under året har styrelsen fortsatt arbetet med energi-optimering med hjälp av EnergiEffekt och Bravida. Vi kan se en positiv utveckling med minskad elanvändning där fönsterbytet under 2024 nu börjar ge effekt, dessvärre visar det sig inte så mycket i ekonomin då priset för såld el har rasat mycket från de första åren med solceller.
- Så som under tidigare år har vi även under 2025 genomfört ett antal besiktningar: lekplatserna, vindarna, utemiljön, fastigheterna och brandskyddet. Alla anmärkningar som framkommit har åtgärdats.
- Traditionsenlig vår- och höststädning har genomförts med ett stort antal deltagare och fint väder på båda tillfällen! På vårstädningen passade vi också på att fira föreningens 40års dag. Tipspromenad med kluriga frågor

och fina priser, fotoutställning i Lokalen om det stora energiprojektet och annat och därpå blev det jättegoda hamburgare!
- Vid årsskiftet byter föreningen företag som sköter markservicen som snöskottning och gräsklippning. Vi avslutar avtalet med HSB och från första januari tar Stålfreds över.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:
Energieffektiviseringar:

- Konvertering av alla lägenheter från direktverkande el med varmvattenberedare till bergvärme- och solcellsanläggning för värme och varmvatten.
- Byte av fönster i samtliga lägenheter och i lokalen/tvättstugan.

Avfallshantering:
I enlighet med myndighetskrav och i samarbete med Sigtunakommun har brf Boken infört sortering av avfall. Detta har tagits väl emot av våra medlemmar och i det stora hela sköts sorteringen på ett bra sätt.

Årtal	Åtgärd
2021, 2024	Energieffektivisering, fönsterbyte

Planerade åtgärder:

Under 2026 kommer brf Boken planerar att genomföra följande:

- Upprätta energideklaration för att visa byggnadernas energianvändning och energieffektivitet (energiklass A-G) och innehåller rekommendationer för att sänka energiförbrukningen. Deklarationen är giltig i 10 år och skapas av en certifierad energiexpert
- Slamsugning av brunnar
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Fortsatt optimering och uppföljning av tidigare åtgärder på värmesystemet

Som tidigare åren har styrelsen deltagit i flera utbildningar i HSB regi för att kunna möta alla de olika ändringar i befintlig lagstiftning. Det kan vara till exempel utbildning om Fastighetsägaransvar, försäkringsfrågor och andra utbildningar av intresse för brf Boken styrelse.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	109	210	391	270
Skuldsättning, kr/kvm	11 545	11 710	11 073	11 227	11 382
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 545	11 710	11 073	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	217	193	193	80	108
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	978	884	858	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	1 052	1 013	949	970
Nettoomsättning, tkr	5 523	5 313	5 117	5 220	4 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 601	-1 889	-1 875	-645	-1 310
Soliditet, %	3	5	8	11	12

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 800 031 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt öka sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från och med januari 2026. Ytterligare förändringar av årsavgiften och/eller lånesituationen är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 896 996	0	0	1 896 996
Underhållsfond, kr	9 725 846	0	1 814 244	11 540 090
S:a bundet eget kapital, kr	**11 622 842**	**0**	**1 814 244**	**13 437 086**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 483 163	-1 889 407	-1 814 244	-10 186 813
Årets resultat, kr	-1 889 407	1 889 407	-1 600 893	-1 600 893
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-8 372 570**	**0**	**-3 415 137**	**-11 787 706**
S:a eget kapital, kr	**3 250 272**	**0**	**-1 600 893**	**1 649 380**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 823 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 756 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	-8 372 570
Årets resultat, kr	-1 600 893
Reservation till underhållsfond, kr	-1 823 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 756
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-11 787 707**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-11 787 707**

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	5 522 858	5 312 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 340	0
Summa Rörelseintäkter		**5 541 198**	**5 312 763**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 386 964	-2 355 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 674	-137 846
Personalkostnader	Not 6	-248 579	-239 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 428 548	-2 426 443
Summa Rörelsekostnader		**-5 174 765**	**-5 158 631**
Rörelseresultat		**366 433**	**154 132**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 656	52 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 969 982	-2 096 411
Summa Finansiella poster		**-1 967 326**	**-2 043 538**
Resultat efter finansiella poster		**-1 600 893**	**-1 889 407**
Resultat före skatt		**-1 600 893**	**-1 889 407**
Årets resultat		**-1 600 893**	**-1 889 407**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	59 926 169	62 354 717
Summa Materiella anläggningstillgångar		**59 926 169**	**62 354 717**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**59 926 669**	**62 355 217**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 773	-4 944
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	513 093	450 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	262 559	277 606
Summa Kortfristiga fordringar		**777 425**	**723 597**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	113 496	111 344
Summa Kortfristiga placeringar		**113 496**	**111 344**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	55 210	154 357
Summa Kassa och bank		**55 210**	**154 357**
Summa Omsättningstillgångar		**946 131**	**989 298**
Summa Tillgångar		**60 872 800**	**63 344 514**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 896 996	1 896 996
Fond för yttre underhåll		11 540 090	9 725 846
Summa Bundet eget kapital		**13 437 086**	**11 622 842**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 186 813	-6 483 163
Årets resultat		-1 600 893	-1 889 407
Summa Ansamlad förlust		**-11 787 706**	**-8 372 570**
Summa Eget kapital		**1 649 379**	**3 250 272**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 647 880	24 600 000
Summa Långfristiga skulder		**44 647 880**	**24 600 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 655 000	34 537 880
Leverantörsskulder		199 101	172 109
Skatteskulder		8 902	14 750
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	35 781	27 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	676 757	742 137
Summa Kortfristiga skulder		**14 575 540**	**35 494 242**
Summa Skulder		**59 223 420**	**60 094 242**
Summa Eget kapital och skulder		**60 872 800**	**63 344 514**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	366 433	154 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 428 548	2 426 443
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 428 548**	**2 426 443**
Erhållen ränta	2 656	55 644
Erlagd ränta	-2 031 783	-2 046 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**765 854**	**590 086**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 198	-19 227
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 979	-80 722
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**34 177**	**-99 950**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**800 031**	**490 136**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 543 749
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-6 543 749**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-835 000	3 220 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-835 000**	**3 220 000**
Årets kassaflöde	**-34 969**	**-2 833 613**
Likvida medel vid årets början	**715 570**	**3 549 183**
Likvida medel vid årets slut	**680 600**	**715 570**

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.

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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 737 288	4 599 192
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	318 929	246 400
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	91 080	91 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	331 500	331 101
	Hyror förbrukningsbaserad	89 857	82 218
	Övriga primära intäkter	27 210	33 706
	Summa Bruttoomsättning	**5 595 864**	**5 383 697**
	Hyresbortfall	-73 006	-70 934
	Summa	**-73 006**	**-70 934**
	Summa Nettoomsättning	**5 522 858**	**5 312 763**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	18 340	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**18 340**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-465 172	-407 671
	Snö och halk-bekämpning	-127 474	-194 132
	Reparationer	-158 798	-222 124
	Planerat underhåll	-8 756	-14 386
	El	-909 425	-812 375
	Vatten	-186 348	-161 365
	Sophämtning	-116 312	-148 599
	Fastighetsförsäkring	-130 736	-120 502
	Kabel-TV och bredband	-144 751	-143 018
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-138 394	-131 130
	Övriga driftkostnader	-800	0
	Summa Driftskostnader	**-2 386 964**	**-2 355 302**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 052	-2 950
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 249	-29 457
	Administrationskostnader	-20 084	-46 535
	Extern revision	-16 450	-14 732
	Medlemsavgifter	-28 852	-24 788
	Föreningsverksamhet	0	-45
	Övriga förvaltningskostnader	-18 988	-19 339
	Summa Övriga externa kostnader	**-110 674**	**-137 846**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-8 000	0
	Övriga arvoden	-189 555	-198 368
	Löner och övriga ersättningar	-7 400	0
	Sociala avgifter	-43 624	-40 672
	Övriga personalkostnader	0	0
	Summa Personalkostnader	**-248 579**	**-239 040**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	200	1 479
	Ränteintäkter placeringar	0	46 802
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 457	4 591
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 656**	**52 873**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 969 113	-2 079 048
	Övriga räntekostnader	-869	-17 363
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 969 982**	**-2 096 411**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 461 800	82 960 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	324 500	324 500
	Årets investeringar	0	6 543 749
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 042 871
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**88 786 300**	**88 786 300**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-26 431 583	-25 048 011
	Årets avskrivningar	-2 428 548	-2 426 443
	Årets utrangeringar	0	1 042 871
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-28 860 131**	**-26 431 583**
	Utgående redovisat värde	**59 926 169**	**62 354 717**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 147 000	1 155 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 200 000
Summa	**87 861 000**	**88 755 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	61 887 000	61 887 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**61 887 000**	**61 887 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	511 895	449 869
	Övriga fordringar	1 198	1 066
	Summa Övriga fordringar	**513 093**	**450 935**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 559	277 606
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**262 559**	**277 606**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Resursbank	113 496	111 344
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**113 496**	**111 344**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	55 210	154 357
	Summa Kassa och bank	**55 210**	**154 357**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,79%	2027-05-19	11 725 000	0
Nordea	4,38%	2026-06-17	12 875 000	0
Swedbank	2,73%	2029-06-20	2 480 000	0
Swedbank	2,95%	2029-05-25	6 274 880	220 000
Swedbank	2,71%	2028-05-24	9 900 000	0
Swedbank	2,71%	2028-05-24	15 048 000	560 000
			58 302 880	**780 000**

Långfristig del	44 647 880
Nästa års amortering av långfristig skuld	780 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 875 000
Kortfristig del	13 655 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	780 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,32%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,79%	2027-05-19	11 725 000	0
Nordea	4,38%	2026-06-17	12 875 000	0
Swedbank	2,73%	2029-06-20	2 480 000	0
Swedbank	2,95%	2029-05-25	6 274 880	220 000
Swedbank	2,71%	2028-05-24	9 900 000	0
Swedbank	2,71%	2028-05-24	15 048 000	560 000
			58 302 880	**780 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	780 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 875 000
Kortfristig del	13 655 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	5 665	6 144
Källskatt	1 770	1 260
Inre fond	19 962	19 962
Övriga kortfristiga skulder	8 384	0
Summa Övriga skulder	**35 781**	**27 366**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	443 232	421 308
Upplupna räntekostnader	79 220	141 021
Övriga upplupna kostnader	154 305	179 808
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**676 757**	**742 137**

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-19.
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 Boken i Märsta

Org.nr 716417-8910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557570480672 Signerat KL, AA

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 Boken i Märsta 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

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Lundqvist
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557570480672 Signerat KL, AA

Årsredovisning 2025

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

Henric Samson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:45:20

Fredrik Nyström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 22:13:44

Dolores Toneva El Houkayem
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 23:08:42

Arja Vilén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 16:06:11

Emil Wäfeldt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 17:57:32

Kristin Lundqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 15:41:28

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 10:38:41

Revisionsberättelse 2025

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

Kristin Lundqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 15:43:55

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 10:37:03

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.