







Årsredovisning 2025

HSB Brf Rönnen i Märsta

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rönnen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716417-8936 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 2024-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÄRSTA 1:214	1990-01-01	1990
MÄRSTA 1:215	1989-01-01	1989
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	56
51	förråd	251
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 333
1	lokaler (hyresrätt)	21
87	garageplatser	1 305
40	p-platser	175
Totalt 367 objekt		**17 141**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 63 st 2 rok, 54 st 3 rok, 42 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Märsta GA:9	G:A		31 / 100	Grönområde samt dagvattenledning med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Andersson	Ordförande	2018-12-24
Lars Asplund	Ledamot	2019-06-28
Leif Eriksson	Ledamot	2018-12-24
Lage Eckeskog	Ledamot	2018-12-24
Rainer Nyberg	Ledamot	2018-12-24
Charlotte Nyagah	Ledamot	2025-07-10
Annah Boodh	Ledamot	2025-07-10
Anders Andersson	Suppleant	2025-07-10
Andreas Westerberg	Suppleant	2022-07-14
Leonita Bajram Toplica	Suppleant	2022-07-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rainer Nyberg, Charlotte Nyagah, Andreas Westerberg och Leonita Bajram Toplica.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lage Eckeskog, Bengt Andersson och Rainer Nyberg.

Revisorer har varit: Barbro Planberg med Johan Röör som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Svitlana Gandziuk (sammankallande), Roger Ljungberg samt Svitlana Gardziuk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-27. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4% och höjs mned ytterligare 4% inför 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 2025-01-22.

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Vi har under året gjort klart allt med solcellsanslutningen, radhusen är nu mera anslutna.
Vi har inbrottssäkrat dörrarna till föreningens lokaler på grund av att det var en hel del inbrott hos oss efter det har vi inte haft något inbrott.

Föreningen har under 2025 upplåtit en bostad på 59 kvm. Tillträdesdatum är under räkenskapsåret 2026 och kommer därmed framgå av kommande årsredovisning.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 247 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	108	212	303	302
Skuldsättning, kr/kvm	7 235	7 982	7 953	7 819	8 284
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 865	8 019	7 989	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	260	208	184	186	159
Årsavgifter, kr/kvm	1 038	976	939	911	904
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	86	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	1 130	994	966	953
Nettoomsättning, tkr	16 893	15 709	15 123	14 693	14 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 325	-2 177	-827	751	1 066
Soliditet, %	7	8	10	10	10

Garageytan är inkluderad i nyckeltalen ifrån 2025. För beräkning av garageytan används en schablonberäkning på 15 kvm/garageplats.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekaital är positivt med 1 485 348 kr.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

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	15 744 588	0	0	15 744 588
Upplåtelseavgifter, kr	1 826 535	0	0	1 826 535
Underhållsfond, kr	5 416 609	0	908 159	6 324 768
S:a bundet eget kapital, kr	**22 987 732**	**0**	**908 159**	**23 895 891**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 953 072	-2 176 952	-908 159	-12 038 183
Årets resultat, kr	-2 176 952	2 176 952	-2 325 488	-2 325 488
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-11 130 024**	**0**	**-3 233 647**	**-14 363 671**
S:a eget kapital, kr	**11 857 708**	**0**	**-2 325 488**	**9 532 220**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 401 841 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	-11 130 024
Årets resultat, kr	-2 325 488
Reservation till underhållsfond, kr	-1 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	401 841
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-14 363 671**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-14 363 671**

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

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 892 732	15 709 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 387	1 694 635
Summa Rörelseintäkter		**16 931 119**	**17 404 025**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 091 226	-10 743 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-672 439	-679 719
Personalkostnader	Not 6	-650 913	-654 031
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 881 914	-3 548 247
Summa Rörelsekostnader		**-15 296 491**	**-15 625 623**
Rörelseresultat		**1 634 627**	**1 778 402**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 993	91 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 964 108	-4 047 128
Summa Finansiella poster		**-3 960 115**	**-3 955 355**
Resultat efter finansiella poster		**-2 325 488**	**-2 176 952**
Resultat före skatt		**-2 325 488**	**-2 176 952**
Årets resultat		**-2 325 488**	**-2 176 952**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	131 921 151	135 932 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	73 686	147 372
Summa Materiella anläggningstillgångar		**131 994 837**	**136 079 731**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**131 995 337**	**136 080 231**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 814	47 162
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 265 925	2 951 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	852 704	757 787
Summa Kortfristiga fordringar		**4 152 443**	**3 756 467**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	266 703	103 682
Summa Kassa och bank		**266 703**	**103 682**
Summa Omsättningstillgångar		**4 419 145**	**3 860 149**
Summa Tillgångar		**136 414 483**	**139 940 380**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 571 123	17 571 123
Fond för yttre underhåll		6 324 768	5 416 609
Summa Bundet eget kapital		**23 895 891**	**22 987 732**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 038 183	-8 953 072
Årets resultat		-2 325 488	-2 176 952
Summa Ansamlad förlust		**-14 363 672**	**-11 130 025**
Summa Eget kapital		**9 532 219**	**11 857 707**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 124 829	72 755 488
Summa Långfristiga skulder		**53 124 829**	**72 755 488**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	67 916 387	50 168 642
Leverantörsskulder		1 271 724	627 978
Skatteskulder		63 294	58 093
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 126 410	2 045 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 379 620	2 426 559
Summa Kortfristiga skulder		**73 757 435**	**55 327 185**
Summa Skulder		**126 882 264**	**128 082 673**
Summa Eget kapital och skulder		**136 414 483**	**139 940 380**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 634 627	1 778 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 881 914	3 548 247
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 881 914**	**3 548 247**
Erhållen ränta	2 372	91 773
Erlagd ränta	-4 033 565	-3 934 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 485 348**	**1 484 163**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 144 658	-376 714
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	751 962	-425 578
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-392 697**	**-802 292**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 092 651**	**681 871**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	202 980	-9 433 745
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**202 980**	**-9 433 745**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 882 914	447 497
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 882 914**	**447 497**
Årets kassaflöde	**-587 283**	**-8 304 377**
Likvida medel vid årets början	**3 011 653**	**11 316 030**
Likvida medel vid årets slut	**2 424 370**	**3 011 653**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

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

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	70 487 250 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 505 200	14 909 544
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	412 476	0
	Årsavgifter lokaler	57 888	55 656
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	5 587	0
	Hyror lokaler	153 462	160 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	809 188	746 692
	Hyror förbrukningsbaserad	110 806	0
	Hyror övrigt	47 118	33 720
	Övriga primära intäkter	117 101	116 776
	Summa Bruttoomsättning	**17 218 826**	**16 022 992**
	Hyresbortfall	-96 644	-84 151
	Avsatt till inre fond	-229 450	-229 450
	Summa	**-326 094**	**-313 601**
	Summa Nettoomsättning	**16 892 732**	**15 709 391**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	1 663 170
	Övriga sekundära intäkter	38 387	31 465
	Summa Övriga rörelseintäkter	**38 387**	**1 694 635**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 444 674	-2 242 278
	Snö och halk-bekämpning	-258 223	-255 442
	Reparationer	-873 718	-1 055 552
	Planerat underhåll	-401 841	-288 720
	Försäkringsskador	-75 115	-2 147 715
	El	-1 632 982	-742 102
	Uppvärmning	-1 893 752	-1 790 068
	Vatten	-828 659	-669 005
	Sophämtning	-434 892	-396 697
	Fastighetsförsäkring	-304 603	-524 511
	Kabel-TV och bredband	-67 072	-67 025
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-567 252	-552 049
	Övriga driftkostnader	-308 443	-12 464
	Summa Driftskostnader	**-10 091 226**	**-10 743 627**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-221 166	-206 041
	Administrationskostnader	-222 702	-159 720
	Extern revision	-29 750	-24 500
	Konsultkostnader	0	-20 188
	Medlemsavgifter	-59 220	-59 220
	Föreningsverksamhet	-24 775	-3 903
	Övriga förvaltningskostnader	-114 826	-206 146
	Summa Övriga externa kostnader	**-672 439**	**-679 719**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-15 000	-11 500
	Övriga arvoden	-480 168	-566 506
	Löner och övriga ersättningar	-66 814	0
	Sociala avgifter	-88 931	-76 025
	Summa Personalkostnader	**-650 913**	**-654 031**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

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	928	846
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 065	90 927
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 993**	**91 773**

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	-3 922 972	-4 044 815
	Övriga räntekostnader	-41 136	-2 313
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 964 108**	**-4 047 128**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 892 936	168 634 209
	Ingående anskaffningsvärde mark	858 000	858 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	444 763	444 763
	Årets investeringar	0	10 258 727
	Årets försäljningar/utrangeringar	-203 028	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**179 992 672**	**180 195 699**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-44 263 340	-40 788 780
	Årets avskrivningar	-3 808 228	-3 474 561
	Omklassificeringar	-48	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-48 071 616**	**-44 263 340**
	Utgående redovisat värde	**131 921 056**	**135 932 359**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 870 000	170 704 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 648 000	2 967 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 426 000	72 026 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 063 000	4 401 000
Summa	**263 007 000**	**250 098 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	128 516 000	128 516 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**128 516 000**	**128 516 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	736 860	736 860
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**736 860**	**736 860**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-589 488	-515 802
	Årets avskrivningar	-73 686	-73 686
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-663 174**	**-589 488**
	Utgående redovisat värde	**73 686**	**147 372**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 157 668	2 907 971
	Övriga fordringar	1 108 257	43 547
	Summa Övriga fordringar	**3 265 925**	**2 951 518**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 621	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	851 083	757 787
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**852 704**	**757 787**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 2	80 667	13 969
	Bankkonto 3	186 036	89 713
	Summa Kassa och bank	**266 703**	**103 682**

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,76%	2028-05-17	32 399 341	750 000
Nordea	2,49%	2026-04-16	6 846 387	510 000
Nordea	2,33%	2026-11-13	9 580 000	160 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	17 450 000	100 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	3 575 000	100 000
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	3,83%	2026-11-12	29 475 000	100 000
SBAB Bank AB	1,12%	2027-05-10	8 280 000	40 000
SBAB Bank AB	3,77%	2027-03-17	13 435 488	200 000
			121 041 216	**1 960 000**

Långfristig del	53 124 829
Nästa års amortering av långfristig skuld	990 000
Lån som ska konverteras inom ett år	66 926 387
Kortfristig del	67 916 387
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 960 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,76%	2028-05-17	32 399 341	750 000
Nordea	2,49%	2026-04-16	6 846 387	510 000
Nordea	2,33%	2026-11-13	9 580 000	160 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	17 450 000	100 000
SBAB Bank AB	3,82%	2026-03-17	3 575 000	100 000
SBAB/Sveriges Säkerställda Obligationer	3,83%	2026-11-12	29 475 000	100 000
SBAB Bank AB	1,12%	2027-05-10	8 280 000	40 000
SBAB Bank AB	3,77%	2027-03-17	13 435 488	200 000
			121 041 216	**1 960 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	990 000
Lån som ska konverteras inom ett år	66 926 387
Kortfristig del	67 916 387

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	22 472	23 595
	Inre fond	2 079 773	2 002 654
	Övriga kortfristiga skulder	24 165	19 664
	Summa Övriga skulder	**2 126 410**	**2 045 913**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 437 941	1 304 948
	Upplupna räntekostnader	486 357	555 814
	Övriga upplupna kostnader	455 322	565 797
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 379 620**	**2 426 559**

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-29

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N

Ordlista

Årsredovisning
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll
Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Penneo dokumentnyckel: QS8UB-YOJXX-FD0IL-GNDKJ-DDDYT-6N10N