



Viggbygården

**Stämmohandling
7 maj 2026**

2025



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby kallas härmed till ordinarie föreningsstämma som kommer att äga rum i Futuraskolans matsal.

Torsdagen den 7 maj 2026 kl.18.30

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av minst två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om styrelseledamöternas ansvarsfrihet
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/-er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud till HSB Stockholms distriktsstämma
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Stämmans avslutande

INNEHÅLL

Kallelse till föreningsstämma	2
Innehållsförteckning	3
Sammandrag av föreningens ekonomi	4
Information om styrelsens arbetsordning	5
Information från arbetsgrupperna	5-6
Närområdet	7-8
Personal och styrelse	9
Revisorer och valberedning	10
Fördelning drift	11
Karta	12



Foto: Camilla Henricsson Bajas
Layout: Camilla Henricsson Bajas



SAMMANDRAG AV FÖRENINGENS EKONOMI 2022-2026

	Budget 2026	Resultat 2025	Resultat 2024	Resultat 2023	Resultat 2022
Intäkter	41 638	38 238	36 546	33 228	30 540
Periodiskt underhåll					
Löpande underhåll	-2 000	-1 869	-2 469	-3 442	-3 039
Planerat underhåll	-2 000	-1 105	-2 632	-1 956	-3 293
	-4 000	-2 974	-5 101	-5 398	-6 332
Drift					
Fastighetsskötsel	-1 139	-1 127	-1 376	-654	-597
Renhållning & avfall	-799	-882	-751	-681	-623
Försäkringsskador	0	-316	-578	-537	
Fjärrvärme	-6 899	-5 942	-6 634	-5 764	-5 054
Vatten	-1 636	-1 599	-1 435	-1 431	-1 117
El	-1 808	-1 859	-1 553	-1 572	-2 109
Kabel-tv	-184	-184	-184	-184	-183
Bredband mm	-420	-453	-383	-368	-455
Försäkringar	-1 137	-1 115	-1 103	-995	-865
Fastighetsskatt	-1 085	-1 103	-1 020	-999	-963
Förvaltningskostnader	-481	-536	-510	-508	-524
Övriga kostnader	-1 499	-1 497	-1 905	-1 286	-2 304
Personal och arvoden	-6 214	-6 262	-6 288	-6 199	-5 225
S:a drift , personal mm	-23 301	-22 875	-23 720	-21 178	-20 019
Resultat före avskrivningar	14 337	12 389	7 725	6 652	4 189
Avskrivningar	-6 003	-4 353	-3 836	-2 267	-2 575
Resultat efter avskrivningar	8 334	8 036	3 889	4 385	1 614
Finansiella poster	-7 110	-5 883	-3 620	-1 067	-222
Årets resultat	1 224	2 153	269	3 318	1 392

Allmän information om styrelsens arbetsordning

Styrelsens första ordinarie möte är första mötet efter konstituerande styrelsemöte. Styrelsen skall normalt hålla elva (11) möten per år, utöver konstituerande möte.

Vid styrelsemötet behandlas löpande ärenden t ex inkomna skrivelser, ekonomisk- och verksamhetsrapport, lägenhetsöverlåtelse, andrahands-upplåtelser. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Ordförande skall genom kontakter med förvaltaren följa föreningens verksamhet. Sekreteraren ansvarar tillsammans med ordförande för att det förs protokoll vid styrelsens möten samt att protokollen justeras av ordförande.

Styrelsen tillsätter arbetsgrupper för olika frågor inom föreningens ansvarsområde och har för 2025 beslutat om arbetsgrupper för ekonomi, underhåll, information och trivsel.

Styrelsen skall se till att föreningens/förvaltningens organisation är ändamålsenlig. Förvaltningen drivs i egen regi och föreningen är arbetsgivare för personalen, där förvaltaren har det operativa ansvaret.

Målsättningar

Styrelsens primära ansvar är att tillse nödvändigt underhåll av fastigheterna och att säkerställa att fastigheterna förblir i gott skick. Styrelsen skall fastställa målsättningar för föreningen samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de blir föremål för uppdatering och översyn.

Information från arbetsgrupperna

Ekonomigruppen

Ekonomigruppen har bestått av Rubin Coutinho Wadenholm från Förvaltningen samt Fredrik Hansen van der Watt och Kjell Wedin från styrelsen. Arbetet har bestått av analys och kontroll av den av bokföringen, upprättande av budget och långtidsprognoser. Gruppen har varit och är ansvarig för att planera likviditeten. I detta arbete ingår bland annat upphandling av finansiering till de pågående projekten i samarbete med HSB:s Finansavdelning.

Informationsgruppen

Nya hemsidan för viggbygärdet.se lanserades i början av året. Hemsidan har en modernare utformning och nya funktioner som inloggning. Det har flera fördelar bl a att man får ett mail varje gång något nytt publiceras. Vidare har informationsgruppen publicerat fyra stycken informationsbrev från styrelsen samt "Vi på Viggbygärdet" har delats ut i brevlådan till alla boende. Informationsgruppen har under året bestått av Camilla Henricsson Bajas från förvaltningskontoret samt styrelseledamöterna Per Erik Kraft och Per Molin.

Information från arbetsgrupperna

Underhållsgruppen

Gruppen har fångat upp och tittat på löpande underhållsfrågor som en första instans jämte styrelsen, där avsikten är att ge styrelsen relevant uppdatering och utarbeta förslag till beslut för det löpande underhållet.

Gruppen har varit första instans i stamreoveringen gällande frågor eller avvikelser som uppkommit. Vid tråkigheterna i garagerreoveringen har vi jobbat för ett snabbt och ekonomiskt grundat förhållningssätt. Detta har skapat fördröjningar och oförutsedda kostnader i projektet och detta är högst olyckligt. Vi har jobbat proaktivt i förarbetet med kommande fasadreovering och haft en fasadexpert för utredning gällande fasader, fönster och balkonger som förberedande till kommande förfrågningsunderlag för framtida upphandling. Det har varit både större och mindre underhållsfrågor under året, inte minst dialogen med kommunen om underhållet av lekplatsen. Vi ser i takt med stamreoveringens slutskede att vattenläckor har minskat drastisk och detta kommer föreningen till gagn genom bättre villkor och billigare försäkringskostnader på sikt. Arbetet med att säkerställa att våra skyddsrum har uppdaterat material och möter kraven från kommunen är något som tagit längre tid än väntat med är nyligen färdigställt. Vi som har arbetat i gruppen från styrelsen är Lotta Saadieh, Emil Sunebäck, Sasha Krogius i samverkan med Caroline Broström Nilsson och Anders Åkerman på förvaltningskontoret. Vi har hållit möten 1 gång per månad utom i juli månad fysiskt eller digitalt.

Trivselgruppen

Under året som varit har vi anordnat måndagskaffe med gäster som svenska kyrkan, grannsamverkan och lärt oss om sopsortering. Utöver kaffet så har vi anordnat grillning på Viggbygärdet, teaterresa till föreställningen trassel, grötafton, räkfrossa m.m. Vi hoppas att fortsätta anordna dessa arrangemang efter stambytet i Viggbysalen. Är du nyinflyttad är du extra välkommen att komma på något av våra arrangemang och känna på den gemytliga gemenskapen och förhoppningsvis träffa nya vänner.

I trivselgruppen har under året Fredrik Hansen Van Der Watt, Camilla Henricsson Bajas, Birgitta Odenheim, Mona Christensen och Ulla Hjalmarsson ingått.

Vad händer i vårt närområde

Täby Park

Skiss över området med de olika områdena. Ej påbörjade områden är 3, 6, 7, 8, 9, 10 och 11

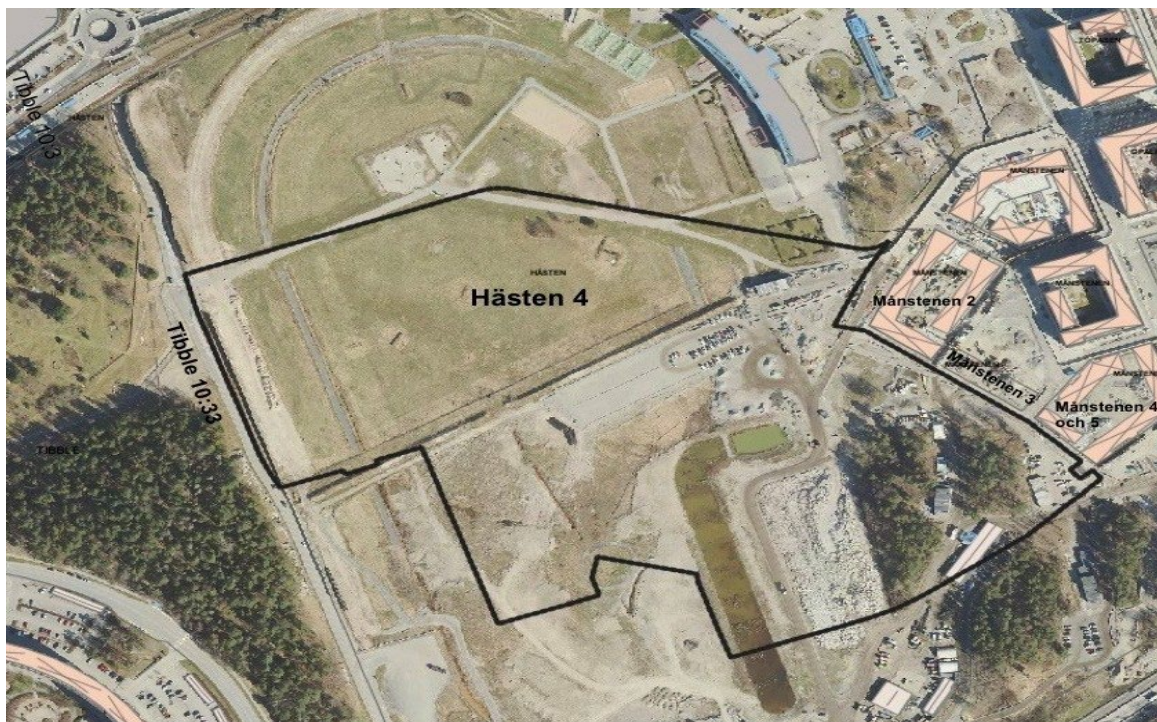
För närvarande pågår en del arbeten inom de bebyggda områdena, bl a färdigställande av gångbanan på norra sidan av Boulevarden.



Vad händer i vårt närområde

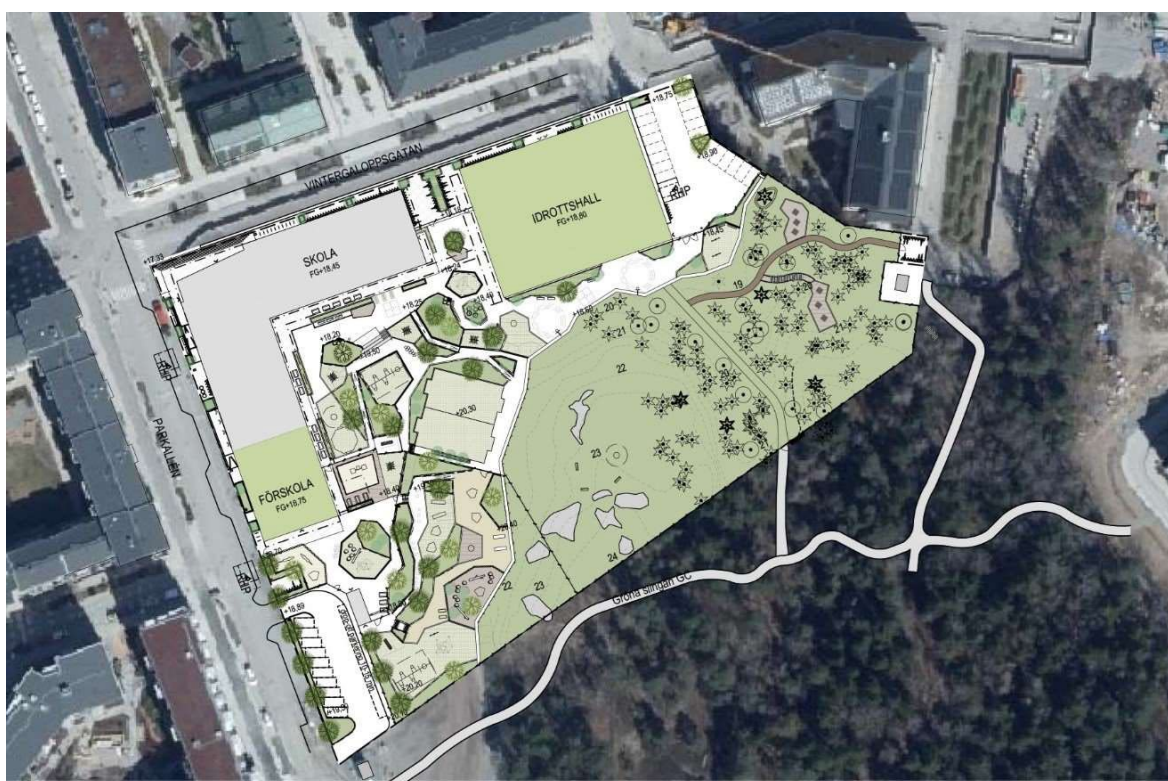
Täby Park område 4

Detaljplanen ligger i Täby park, sydöst om Täby centrum. Detaljplanen binder ihop Täby allé och tidigare framtagen detaljplan i Täby park, så kallad detaljplan 1. Norr om planområdet finns läktarbyggnaden.



Täby Park ny skola Område 5

Skolan ska rymma 900 elever från förskoleklass till årskurs nio och ska stå klar till vårterminen 2027, det kommer även att omfatta en förskola och en idrottshall.



Personal 2025



Stående från vänster: Osahen Osagie, Curt Jonsson, Rubin Couthino Wadenholm, Anders Åkerman, Camilla Henricsson Bajas, Caroline Broström Nilsson

Styrelse 2025



Stående från vänster: Emil Sunebäck, Per Molin, Sasha Krogius, Per-Erik Kraft, HSB Ledamot Tina Ottosson
Sittande från vänster: Fredrik Hansen, Kjell Wedin, Lotta Saadieh

Revisorer och valberedning 2025



Revisorer

Anna Burtus

Frank Hedin



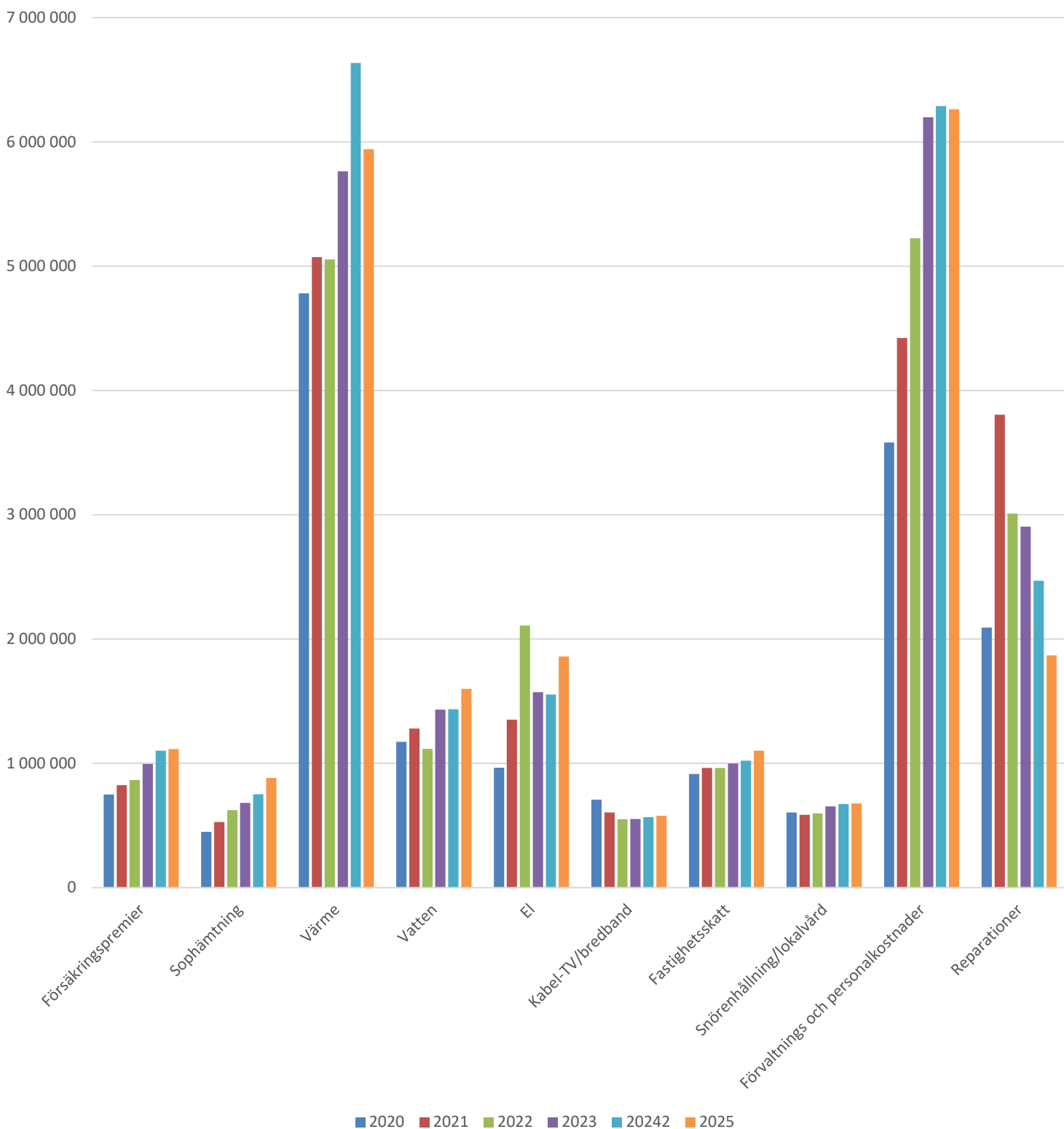
Valberedning

Jasmine Blom

Marie Zelmerlööv

Meta Johansson

Fördelning drift 2020 -2025





Karta över Viggbygården



Kontakta oss:

Postadress	Telefon	Hemsida:	Bankgiro	Org.nr	E-post:
Södervägen 16 183 69 Täby	08-756 36 13	viggbygardet.se	5942-1297	716416 4373	viggbygardet@viggbygardet.se



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Viggbygärdet i Täby

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby, org.nr. 716416-4373, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 –2025-12-31.

Verksamheten

Viggbygården bebyggdes med hyresfastigheter under åren 1968–1970. HSB Täby Roslagen köpte området 1976 för ca 67 mkr, och ombildade under 1977 området till bostadsrätter. Föreningen, med säte i Täby, registrerades i mars 1977.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Byggmästaren 1-3, Muraren 1, Snickaren 1 och Viggbyholm 43:27. Fastigheterna har inte del i en samfällighet. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. I föreningen finns 513 lägenheter. Vidare har föreningen ett antal företag som lokalhyresgäster.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket efter att antagits av årsstämmorna 2023 och 2024.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Föreningen är medlem i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

Fastighetsuppgifter

Området består av sex kvarter/fastigheter:

Kvarter	Adress	Antal kvm
Byggmästaren nr 1	Södervägen 38 - 50	13 353
Byggmästaren nr 2	Södervägen 24 - 36	11 930
Byggmästaren nr 3	Södervägen 10 – 22	11 218
Snickaren nr 1	Södervägen 62 – 74	12 593
Muraren nr 1	Flyghamnsvägen 18 – 28	8 466
Viggbyholm 43:27	Parkering mot Bergtorpsvägen	931
	Totalt	58 491

Kommunal mark

Enligt avtal tom år 2027, antal kvm:

- Nyttjanderätt med underhållsansvar		15 800
- Dispositions rätt		8 600
	Totalt	24 400
	Summa Totalt	82 891

Föreningens sex fastigheter är sammanförda till en taxeringsenhet och har för år 2024 haft ett taxeringsvärde på totalt 908 400 000 kronor fördelat enligt nedan:

	Byggnad	Mark	Totalt	Antal enheter
Bostadsdel	495 000 000	395 000 000	890 000 000	513
Lokaldel	12 000 000	6 400 000	18 400 000	85
Taxeringsvärde	507 000 000	401 400 000	908 400 000	

Viggbygårdens 513 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Storlek	Yta i kvm
9	1 rum och kokskåp	23
41	1 rum och kokvrå	35
18	1 rum och kök	47
82	2 rum och kokvrå	46,5 – 60
40	2 rum och kök + uthyrningsrum	87,5 – 89
117	3 rum och kök	80,5 – 100
181	4 rum och kök	101,5 – 110
13	5 rum och kök	121,5 – 140
12	6 rum och kök	147,5 – 151
513	Medellägenhetsyta	83,3

Viggbygårdens fördelning av utrymmen:

Bostäder	513	42 715 kvm
Lokaler	85	1 775 kvm
Garageplatser	427	6 405 Kvm
P-platser, debiteringsbara och besöksplatser	180	
MC-platser i garage	33	

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sker i egen regi. Den ekonomiska förvaltningen sker i samarbete HSB. HSB ansvarar för avisering av avgifter, bokföring och framtagande av förslag till budget.

Förvaltningen har utförts av sex egna anställda. Ruben Coutinho Wadenholm anställd som förvaltare och Caroline Broström Nilsson som projektledare. Administrativt arbetar Camilla Henricsson Bajas. Anders Åkerman, Curt Jonsson och Osahenagharu Osagie har skött drift och reparationer av fastigheterna. Sommartid används säsongsanställd personal för hjälp med trädgårdsskötsel.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Waterjet Entreprenad	Garagerenoveringen
Adobe Systems	Dokument och bild
Aimo Park Sweden AB/ Q-Park AB	Parkeringsbevakning
Atlassian	Ärendehanteringssystem (utgår)
Bee Charging Solutions AB	Laddboxar
Byggmästargruppen	Stambytet
Coda	Ärendehanteringssystem (ny)
Ellevio	Fastighetsel
Flex Applications Sverige AB	HR-system
Folksam	Fastighet- och fordonsförsäkring
Fortum	El-nät
HelloSMS	Sms
HSB	Ekonomisk och finansiell förvaltning
ITS Nordic	IT-tjänster, produkter och hårdvara
Snabba Ryck	Jourberedskap
Momentum	Fastighetssystem (utgår)
Ownit	Bredband
REAL Fastighetssystem	Fastighetssystem (ny)
Rexel Rexolution	Betaljänst laddboxar
Roslagsvatten	Vatten och avlopp
Schneider Electric	Styr- och regler värmesystem
SD-Projekt	Konstruktörer
SimplyBRF	Hemsidan
Storegate	Molnlagringstjänst
Städbolag Ett	Städ
Tele2	Telefon - kontoret
Tele2 (Com Hem)	TV
Torverk	Garageportar
Trygga Hiss	Hissar
Täby Danderyd Lås	Lås- och passagesystem
Täby Miljövärme	Fjärrvärme
Urbaser	Avfallshantering
WiseHouse	Digitala skärmar

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-22. 110 giltiga röster var upptagna i röstlängden.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året. Därtill kommer möten i styrelsens undergrupper, Underhålls-, Informations-, Trivsel- och Ekonomi.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordförande	Kjell Wedin
Vice Ordförande	Fredrik Hansen Van Der Watt
Sekreterare	Per Molin
Ledamot	Per Erik Kraft
Ledamot	Sasha Krogius
Ledamot	Fredrik Mouton
Ledamot	Lotta Saadieh
Ledamot	Emil Sunebäck
Ledamot HSB Stockholm	Tina Ottosson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Fredrik Hansen Der Watt, Sasha Krogius, Lotta Saadieh och Kjell Wedin.

Revisorer

Vid föreningsstämman omvaldes Anna Burtus som ordinarie föreningsvald revisor med Frank Hedin som revisorssuppleant. Föreningen har dessutom en revisor utsedd av HSBs Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jasmine Blom (ordförande), Meta Johansson och Marie Zelmerlöw.

HSB representanter

Föreningen har haft åtta (8) ombud i HSB Stockholm, Distrikt Nordost.

Väsentliga händelser under räkenskapsårets utgång

Stam- som garagerenoveringarna har löpt vidare. Båda projekten håller den ekonomiska budgeten. Garagerenoveringen har försenats med ca sex månader genom entreprenörens konkurs. Båda projekten avslutas 2026. Målning har skett i de entréer som där stambytet avslutats. Projekten har till stor del finansierats med nya lån. De nyupptagna lånen har medfört ökade finansiella kostnader.

En förstudie avseende den kommande renoveringen av fasader, balkonger och har påbörjats.

Nya laddplatser för elbilar har installerat i garagen och utomhus under 2025. Ett betalssystem system för gästparkeringsplatserna har upphandlats och kommer att implementeras under 2026.

Ett nytt fastighetssystem har upphandlats och tas i bruk 2025.

Anders Åkerman kommer att arbeta 50% (deltidspension) från 1 januari 2026 och helt gå i pension den 30 november 2026.

Arbetet med OVK, skyddsrummen och radonmätning har fortsatt under 2025, liksom utredningen av föreningens värme och ventilationssystem. Papperskorgarna har försetts med lock för att minska problemet med fåglar som drar ut skräp ur korgarna.

Lokalen på Flyghamnsvägen 24 har renoverats. Under året har den använts som tillfällig lokal under för bland annat Ekonomiknuten under stamrenoveringen.

Inför budgetåret 2026 har avgifterna höjts med 10 % för att fortsatt finansiera stambytet och garagerenoveringen.

Resultatet för 2025 uppgår till 2 153 443 kronor. Föreningens resultat har påverkats av de ökade lånen, höjda räntesatser på nya lån och de äldre som omsätts (se not 16) samt höga underhållskostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat. Skatteverket har i ett ställningstagande fastslagit att 25% moms from 1 april 2027 ska påföras vid uthyrning av garage- och parkeringsplatser vilket kommer att öka kostnaderna för de boende.

Underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras löpande. Nedan visas ett sammandrag. Inga större åtgärder förväntas 2033 och 2034.

Åtgärd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Stambyte	58 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Garage	3 000									
Fasadrenovering	250	0		27000	30500	30500	30500		0	
Underhåll samlingsledningar	3 000		7 000	7 000	0	0	0	0	0	
Åtgärder värmesystemet	1 000									
Övrigt	1 150	500	900	0	0	50	0	0	0	5000
Summa	66 400	500	7 000	36061	30500	30500	30500	0	0	5000

Förväntad framtida utveckling

Budgeten 2026, där avgifterna höjts med 10 %, som också var den höjning som prognosticerades i 2024 års årsredovisning, visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 224 tkr. Det som framför allt kommer att påverka den framtida utvecklingen är hur fasadprojektet och övriga projekt går men också den allmänna ränte- och prispförändringen. Den beräknade kostnaden för underhållet framgår ovan under Underhållsplan. Tidigare år har fasadprojektet beräknats starta 2027. På grund av omfattande förberedelser inklusive bygglovsansökan antas 2029 vara starttidpunkt. Nedan framgår de prognostiserade

avgiftsökningarna för de närmaste åren liksom utvecklingen av föreningens skuldsättning enligt HSB:s verksamhetsanalys.

År	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Prognos	6%	6%	6%	5%	5%	5%	3%	1%	1%
Skuld (tkr) /kvm	6344	6802	7460	7951	8414	8848	8502	8111	7856

Medlemsinformation

Under året har 69 bostadsrätter överlåtits. Handläggningen av överlåtelser sköts av förvaltningskontoret. Överlåtelse av lägenhet till juridisk person medges inte. Överlåtelseavgift, som betalas av säljaren av bostadsrätt, har uttagits med 1 500 kr/överlåtelse. Med stöd av föreningens stadgar tas avgift ut vid registrering av pantförskrivning av bostadsrätt. Denna avgift var under året 500 kr/pantförskrivning. Vid andrahandsuthyrning uttas en avgift på 10 % av ett prisbasbelopp för varje tolv månadersperiod.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kv	150	151	173	163	150
Skuldsättning, kr/kvm	4 351	3 393	2 131	885	929
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	5 185	3 534	2 173	921	966
Räntekänslighet %	7	2	3	2	2
Energikostnad kr/kvm	185	220	201	186	173
Årsavgifter, kr/kvm	766	711	659	599	570
Årsavgifter/totala intäkter %	86	84	85	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	751	836	764	689	655
Nettoomsättning, tkr	37 977	35 822	32 644	30 540	29 064
Resultat efter finansiella poster	2 153	269	3 320	1 391	3 921
Soliditet %	18	23	31	49	48

Garageyta har beräknats utifrån antagande om 15 kvm/garageplats och ingår i total yta fr.om. 2025 vilket påverkar jämförbarheten i nyckeltalen. Talen för tidigare år har ej uppdaterats.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter). Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar, och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter totalyta (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. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för

resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten 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 lokal yta).

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.

Förändringar i eget kapital (kronor)

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser	17 213 000			17 213 000
Upplåtelseavgifter	2 660 000			2 660 000
Underhållsfond	12 084 794		895 712	12 980 506
S:a bundet eget kapital	31 957 794		895 712	32 853 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	20 009 359	268 675	-895 712	19 382 322
Årets resultat	268 675	-268 675	2 153 443	2 153 443
S:a ansamlad vinst	20 278 034		1 257 731	21 535 765
S:a eget kapital	52 235 828		2 153 443	54 389 271

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande med 1 104 288 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	20 278 034
Årets resultat, kr	2 153 443
Reservation till underhållsfond, kr	- 2 000 000
lanspråktagande av underhållsfond, kr	1 104 288

Summa till föreningsstämmans förfogande, kr **21 535 765**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr **21 535 765**

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	37 976 581	35 821 987
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 951	724 257
Summa Rörelseintäkter		38 238 532	36 546 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 100 024	-20 790 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 487 714	-1 740 753
Personalkostnader	Not 6	-6 262 140	-6 288 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 353 090	-3 836 952
Summa Rörelsekostnader		-30 202 969	-32 657 505
Rörelseresultat		8 035 564	3 888 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	263 064	283 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 145 185	-3 903 104
Summa Finansiella poster		-5 882 121	-3 620 064
Resultat efter finansiella poster		2 153 443	268 675
Resultat före skatt		2 153 443	268 675
Årets resultat		2 153 443	268 675

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Datasystem	Not 9	0	479 067
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		0	479 067

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	237 383 461	186 219 839
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	38 958	98 957
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	42 840 296	21 900 406
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		280 262 714	208 219 203

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

280 263 214 208 698 770

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		889	0
Aktuell skattefordran		0	76 975
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 263 838	14 216 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 564 118	2 136 631
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		13 828 845	16 429 621

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	158 522	406 190
<i>Summa Kassa och bank</i>		158 522	406 190

Summa Omsättningstillgångar

13 987 367 16 835 811

Summa Tillgångar

294 250 582 225 534 581

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 873 000	19 873 000
Fond för yttre underhåll	12 980 506	12 084 794
Summa Bundet eget kapital	32 853 506	31 957 794

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 382 322	20 009 359
Årets resultat	2 153 443	268 675
Summa Fritt eget kapital	21 535 765	20 278 034

Summa Eget kapital 54 389 271 52 235 828

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	132 300 000	92 607 298
Övriga långfristiga skulder	Not 17	2 161 455	2 728 775
Summa Långfristiga skulder		134 461 455	95 336 073

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		89 157 298	58 348 694
Leverantörsskulder		8 640 784	12 970 070
Skatteskulder		72 634	12 183
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	245 661	185 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	7 283 479	6 445 801
Summa Kortfristiga skulder		105 399 856	77 962 680

Summa Skulder 239 861 311 173 298 753

Summa Eget kapital och skulder 294 250 582 225 534 581

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 035 564	3 888 739
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 353 090	3 836 952
Utrangering	0	3 589 986
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 353 090	7 426 938
Erhållen ränta	263 064	283 040
Erlagd ränta	-5 912 137	-3 699 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 739 582	7 898 839
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	592 576	-427 079
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 604 477	683 175
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 011 901	256 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 727 681	8 154 935
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-75 917 535	-85 698 269
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 917 535	-85 698 269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	70 501 306	58 201 744
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-567 320	-558 528
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 933 986	57 643 216
Årets kassaflöde	-2 255 868	-19 900 118
Likvida medel vid årets början	14 388 393	34 288 509
Likvida medel vid årets slut	12 132 525	14 388 393

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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	32 184 516	30 360 277
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	522 144	518 329
	Hyror lokaler	930 946	957 370
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 064 938	2 981 007
	Hyror informationsöverföring	0	4 032
	Hyror övrigt	1 230 522	1 137 417
	Övriga primära intäkter	497 038	329 413
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	38 430 104	36 287 845
	Hysesbortfall	-453 523	-465 858
	<i>Summa</i>	-453 523	-465 858
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	37 976 581	35 821 987

I årsavgiften ingår bredband, kabel-tv, vatten och värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	261 951	724 257
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	261 951	724 257

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 620 168	-1 851 833
	Snö och halk-bekämpning	-34 025	-34 646
	Reparationer	-1 869 815	-2 469 653
	Planerat underhåll	-1 105 288	-2 631 779
	Försäkringsskador	-316 070	-577 642
	El	-1 858 765	-1 553 434
	Uppvärmning	-5 941 514	-6 634 526
	Vatten	-1 599 775	-1 435 029
	Sophämtning	-881 574	-751 037
	Fastighetsförsäkring	-1 115 545	-1 102 645
	Kabel-TV och bredband	-578 037	-567 477
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 102 662	-1 020 190
	Övriga driftkostnader	-76 787	-161 104
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 100 024	-20 790 996

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-207 268	-278 275
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-506 162	-643 725
	Administrationskostnader	-292 930	-241 263
	Extern revision	-71 008	-67 271
	Konsultkostnader	-44 679	-143 232
	Medlemsavgifter	-157 000	-146 970
	Föreningsverksamhet	-153 141	-165 018
	Övriga förvaltningskostnader	-55 528	-55 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 487 714	-1 740 753
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-88 200	-85 950
	Övriga arvoden	-646 800	-630 300
	Löner och övriga ersättningar	-3 428 791	-3 475 795
	Sociala avgifter	-1 164 116	-1 173 931
	Uttagsbeskattning	-496 429	-488 886
	Pensionskostnader och förpliktelser	-232 630	-291 813
	Övriga personalkostnader	-205 174	-142 129
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-6 262 140	-6 288 804
Not 7	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	257 493	246 693
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 571	36 347
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	263 064	283 040
Not 8	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	-6 143 865	-3 901 588
	Övriga räntekostnader	-1 320	-1 516
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 145 185	-3 903 104

Not 9	Datasystem	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 064 593	1 064 593
	Årets utrangering	-1 064 593	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	0	1 064 593
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-585 526	-372 608
	Årets avskrivningar	0	-212 919
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	585 526	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	0	-585 527
	<i>Datasystem</i>	0	479 066
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	232 317 519	174 542 696
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 373 720	10 373 720
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	785 828	785 828
	Årets investeringar	54 977 645	57 774 823
	Årets utrangering	-2 127 400	-3 589 988
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	296 327 312	239 887 079
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 257 228	-57 318 259
	Årets avskrivningar	-3 814 023	-3 528 957
	Återförda avskrivningar	2 127 400	3 589 988
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-58 943 851	-57 257 228
	<i>Utgående redovisat värde</i>	237 383 461	182 629 851
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	554 000 000	495 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	320 000 000	395 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 400 000
	<i>Summa</i>	892 800 000	908 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	222 701 800	146 694 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	222 701 800	146 694 800

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	491 323	491 323
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	491 323	491 323
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-392 366	-297 289
	Årets avskrivningar	-59 999	-95 077
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-452 365	-392 366
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 958	98 957
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	21 900 406	1 156 936
	Årets investeringar	75 917 535	82 108 281
	Omklassificering till byggnad	-54 977 645	-61 364 811
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	42 840 296	21 900 406
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 974 002	13 982 203
	Övriga fordringar	289 836	233 812
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 263 838	14 216 015
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 564 118	2 136 631
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 564 118	2 136 631
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	158 469	406 190
	Handelsbanken	53	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	158 522	406 190

Not 16 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	2,66%	2028-09-30	20 000 000	200 000
Stadshypotek AB	2,57%	2027-12-01	19 800 000	200 000
Stadshypotek AB	2,30%	2026-01-21	39 700 000	400 000
Stadshypotek AB	2,81%	2028-06-01	19 700 000	200 000
Stadshypotek AB	2,61%	2027-07-30	19 800 000	200 000
Stadshypotek AB	2,76%	2028-06-30	29 850 000	300 000
Stadshypotek AB	4,01%	2026-04-30	18 744 798	192 256
Stadshypotek AB	4,54%	2026-06-30	14 662 500	150 000
Stadshypotek AB	4,33%	2026-10-30	14 700 000	150 000
Stadshypotek AB	3,27%	2027-12-30	24 500 000	250 000
			221 457 298	2 242 256

Långfristig del	132 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 350 000
Lån som ska konverteras inom ett år	87 807 298
Kortfristig del	89 157 298
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 242 256
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 969 024
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	2 161 455	2 728 775
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 161 455	2 728 775

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	13 500	13 500
Momsskuld	48 130	-3 279
Källskatt	63 612	67 552
Övriga kortfristiga skulder	120 419	108 160
<i>Summa Övriga skulder</i>	245 661	185 933

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 261 359	2 886 541
	Upplupna räntekostnader	828 839	595 791
	Övriga upplupna kostnader	3 193 280	2 963 469
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 283 479	6 445 801

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisning 2026-03-30.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby

Org.nr 716416-4373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby 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 Viggbygården i Täbys 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. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Viggbygården i Täby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Anna Burtus
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kjell Wedin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:25:43



Fredrik Hansen Van Der Watt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:41:30



Emil Sunebäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 07:11:56



Sasha Krogius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:37:46



Tina Ottosson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:29:35



Ann-Charlotte Saadieh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:25:41



Per Erik Kraft

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:05:08



Per Henrik Molin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:58:13



Anna Burtus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:53:12



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:36:51



Revisionsberättelse 2025

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

Anna Burtus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:55:29



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:33:57



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.