



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Astrakan i Sollentuna

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 716421-2834 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rörskarven 1	1992-01-01	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	förråd	0
28	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 892
Totalt 119 objekt		6 892

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 24 st 3 rok, 26 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Rotebro GA:25	G:A	717907-2231	513 / 100	Kvarterslokal och kringliggande tomtmark
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Nilsson	Ordförande	2022-05-18
Ulf Berggren	Ledamot	2020-06-15
Johan Lengström	Ledamot	2021-05-19
Stefan Dennevi	Ledamot	2021-11-29
Miklos Molnar	Ledamot	2020-06-15
Peter Henningsson	Ledamot	2024-05-20
Robert Lundgren	Suppleant	2024-05-20
Yunus Kahraman	Suppleant	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Berggren och Miklos Molnar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Berggren, Robert Nilsson och Miklos Molnar.

Revisorer har varit: Marcelo Mellado valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jan Marklund vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls den 2025-06-29 där 21 st röstberättigade deltog .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-06-18. Underhållsplanen uppdaterades 2025-06-29.

Följande åtgärder har utförts under år 2025.

- Uppsättning av postboxar enligt krav från PostNord
- Radonåtgärder i ett radhus
- Målning och utbyte av träpanel i carportar och uteförråd
- Omläggning av två lån samt höjt amortering
- Byte av fläktaggregat i höghus
- Utbyte av specialtegelpannor på höghusen
- Uppsättning av fem bommar för att höja säkerheten i området
- Renovering i två lägenheter efter vattenläcka
- Utbyta av felaktigt installerade utomhusbelysningar vid nedre parkeringen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Utbyte av yttre fasadbelysning 47 st.
- Rengöring av sopkärl, 19 st.
- Utbyte av 10 st ventilationsaggregat, höghus
- Följande åtgärder har utförts under år 2025.
- Uppsättning av postboxar enligt krav från PostNord
- Radonåtgärder i ett radhus
- Målning och utbyte av träpanel i carportar och utedörrar
- Omläggning av två lån samt höjt amortering
- Byte av fläktaggregat i höghus
- Utbyte av specialtegelpannor på höghusen
- Uppsättning av fem bommar för att höja säkerheten i området
- Renovering i två lägenheter efter vattenläcka
- Utbyta av felaktigt installerade utomhusbelysningar vid nedre parkeringen
- Utbyte av 6 st ventilationsaggregat på vind i radhus.
- Rengöring av tak och behandling mot mossor, höghus.
- Rengöring av fasad, höghus.
- Omläggning av lån i december.
- Ökat amorteringen på det ovannämnda lån något för att få ned räntekostnaderna.
- Kompletterat farthinder.
- Bytit ut och uppdaterat skyltar i området.
- Uppdaterat hissars GSM uppkoppling till 4G.
- Sagt upp avtalet om snöröjning med HSB/Lövhagens.
- Underhåll av stolpar i carport.
- Underhåll av tak och fasad 600.000 kr.

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

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	359	424	341	399	367
Skuldsättning, kr/kvm	8 437	8 611	8 795	8 978	9 325
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 437	8 611	8 795	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	175	175	158	146	148
Årsavgifter, kr/kvm	1 067	1 067	970	882	882
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 105	1 091	999	910	919
Nettoomsättning, tkr	7 504	7 497	6 827	6 251	6 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	-322	-357	-365	230	-272
Soliditet, %	25	25	25	25	24

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 778 643 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 367 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 350 020	0	0	13 350 020
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 464 555	0	-148 861	4 315 694
S:a bundet eget kapital, kr	17 814 575	0	-148 861	17 665 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 946 133	-357 045	148 861	2 737 949
Årets resultat, kr	-357 045	357 045	-322 069	-322 069
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 589 088	0	-173 208	2 415 880
S:a eget kapital, kr	20 403 663	0	-322 069	20 081 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 643 000 kr samt ianspråktagande skett med 791 861 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	2 589 088
Årets resultat, kr	-322 069
Reservation till underhållsfond, kr	-643 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	791 861
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 415 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 415 880
------------------------------------	------------------

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	7 503 819	7 497 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 195	18 300
Summa Rörelseintäkter		7 614 014	7 515 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 185 160	-4 353 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 442	-114 561
Personalkostnader	Not 6	-172 375	-135 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 004 668	-2 004 668
Summa Rörelsekostnader		-6 446 645	-6 608 028
Rörelseresultat		1 167 370	907 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 550	80 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 524 988	-1 345 573
Summa Finansiella poster		-1 489 438	-1 264 796
Resultat efter finansiella poster		-322 069	-357 045
Resultat före skatt		-322 069	-357 045
Årets resultat		-322 069	-357 045

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	73 093 534	75 098 202
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 732 648	1 395 958
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 826 182	76 494 160
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa Anläggningstillgångar		74 829 682	76 497 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 730	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 550 243	2 395 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 650	177 077
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 734 622	2 572 556
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 163 906	2 092 387
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 163 906	2 092 387
Summa Omsättningstillgångar		4 898 528	4 664 943
Summa Tillgångar		79 728 210	81 162 603

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 350 020	13 350 020
Fond för yttre underhåll		4 315 694	4 464 555
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		17 665 714	17 814 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 737 949	2 946 133
Årets resultat		-322 069	-357 045
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 415 880	2 589 088
Summa Eget kapital		20 081 594	20 403 663

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 468 750	29 325 893
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 468 750	29 325 893
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 676 885	30 018 492
Leverantörsskulder		60 013	418 536
Skatteskulder		12 539	14 902
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	82	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 428 347	981 035
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		45 177 866	31 433 047
Summa Skulder		59 646 616	60 758 940
Summa Eget kapital och skulder		79 728 210	81 162 603

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 167 370	907 751
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 004 668	2 004 668
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 004 668	2 004 668
Erhållen ränta	35 550	80 777
Erlagd ränta	-1 418 945	-1 364 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 788 643	1 628 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-212	-28 272
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-19 617	108 693
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-19 829	80 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 768 814	1 708 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-336 690	-506 150
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-336 690	-506 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 198 750	-1 267 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 198 750	-1 267 500
Årets kassaflöde	233 373	-64 978
Likvida medel vid årets början	4 460 580	4 525 558
Likvida medel vid årets slut	4 693 953	4 460 580

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 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	25 695 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 356 228	7 356 228
	Hyrer garage och parkeringsplatser	87 080	109 642
	Hyrer förbrukningsbaserad	32 205	0
	Hyrer övrigt	52 800	52 800
	Övriga primära intäkter	9 647	8 568
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 537 959	7 527 238
	Hysesbortfall	-34 140	-29 760
	<i>Summa</i>	-34 140	-29 760
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 503 819	7 497 478

I årsavgiften ingår, Carport, Kabel-TV, Vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	110 195	18 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	110 195	18 300

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-804 177	-904 461
	Snö och halk-bekämpning	-136 618	-89 257
	Reparationer	-412 698	-328 353
	Planerat underhåll	-791 861	-1 272 544
	Försäkringsskador	-274 088	-7 719
	El	-168 995	-149 432
	Uppvärmning	-697 791	-671 305
	Vatten	-337 931	-387 957
	Sophämtning	-187 797	-187 450
	Fastighetsförsäkring	-128 550	-120 959
	Kabel-TV och bredband	-104 329	-104 308
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 326	-129 930
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 185 160	-4 353 677

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 866	-19 534
	Administrationskostnader	-14 910	-27 333
	Extern revision	-13 875	-12 875
	Medlemsavgifter	-30 060	-30 060
	Föreningsverksamhet	-6 060	-14 134
	Övriga förvaltningskostnader	-9 670	-10 625
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 442	-114 561
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-136 500	-106 000
	Sociala avgifter	-35 875	-29 122
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-172 375	-135 122
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	1 022	908
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34 528	79 869
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 550	80 777
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	-1 524 156	-1 344 973
	Övriga räntekostnader	-832	-600
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 524 988	-1 345 573

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 037 036	100 037 036
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 246 256	2 246 256
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 283 292	102 283 292
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 185 090	-25 180 422
	Årets avskrivningar	-2 004 668	-2 004 668
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 189 758	-27 185 090
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 093 534	75 098 202
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	279 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	147 000 000	149 279 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	85 175 000	85 175 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	85 175 000	85 175 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 395 958	889 808
	Årets investeringar	336 690	506 150
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 732 648	1 395 958
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 500	3 500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 530 048	2 368 193
Övriga fordringar	20 195	27 286
Summa Övriga fordringar	2 550 243	2 395 479

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 650	177 077
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 650	177 077

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	2 163 906	2 092 387
Summa Kassa och bank	2 163 906	2 092 387

Not 15	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>
Swedbank	2,61%	2027-11-25	14 843 750	375 000
Swedbank	2,31%	2026-02-28	14 000 992	50 000
Nordea	2,63%	2026-12-16	17 274 900	400 000
Swedbank	3,53%	2026-11-25	12 025 993	467 500
			58 145 635	1 292 500

Långfristig del	14 468 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	375 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 301 885
Kortfristig del	43 676 885
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 292 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 170 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,61%	2027-11-25	14 843 750	375 000
Swedbank	2,31%	2026-02-28	14 000 992	50 000
Nordea	2,63%	2026-12-16	17 274 900	400 000
Swedbank	3,53%	2026-11-25	12 025 993	467 500
			58 145 635	1 292 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	375 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 301 885
Kortfristig del	43 676 885

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

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	82	82
<i>Summa Övriga skulder</i>	82	82

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	599 438	587 050
Upplupna räntekostnader	173 374	67 330
Övriga upplupna kostnader	655 535	326 655
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 428 347	981 035

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 årsredovisningen 2026-04-09.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna
Org.nr 716421-2834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna 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 Astrakan i Sollentunas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcelo Mellado
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Robert Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:51:14



Miklos Molnar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 13:28:28



Stefan Dennevi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:36:43



Ulf Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 17:35:20



Peter Henningsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:45:19



Johan Lengström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 13:23:36



Marcelo Mellado

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:47:19



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:33:47



Revisionsberättelse 2025

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

Marcelo Mellado

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:45:31



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:32:45



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.