







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Annexet i Täby

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby med säte i Täby org.nr. 716000-1421 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marknaden 2	1969-05-14	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
238	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 704
9	lokaler (hyresrätt)	835
41	förråd	365
143	garageplatser	3 575
Totalt 431 objekt		**18 479**

Föreningens lägenheter fördelas på: 120 st 1 rok, 95 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Täby Marknaden GA:1	G:A	716418-4090	126 / 287	Garage, ventilationsanläggning, reservutgångar med trappar, garageportar, brandskåp samt belysningsanordningar.

Totalt 1 objekt

Föreningen äger även 8,4% av SVAF AB org nr 556871-1856

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunilla Lindberg Wada	Ordförande	2024-05-30	2025-06-03
Axel Mennfort	Ordförande	2025-06-03	
Axel Mennfort	Ledamot	2024-05-30	2025-06-03
Seppo Matias Maajola	Ledamot	2023-07-20	2025-06-03
Eva Lindau	Ledamot	2025-06-03	
Luis Julio Barriga Caceres	Ledamot	2022-08-11	2025-06-03
Johan Peter Lysholm	Ledamot	2025-06-03	
Jenny Wigge	Ledamot	2024-05-30	
Ylva Andersson	Ledamot	2024-02-15	2025-01-16
Johanna Moll	Ledamot	2025-06-03	
Marcus Fred	Ledamot	2025-01-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Axel Mennfort, Jenny Wigge och Johanna Moll.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Axel Mennfort, Jenny Wigge, Johan Lysholm och Eva Lindau.

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

Valberedning har varit: Arvi Laigar (sammankallande) och Marianne Kilter valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

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 2025-09-23.

Under 2025 har föreningen genomfört ett antal större underhålls- och förvaltningsåtgärder samt fortsatt arbetet med pågående entreprenader och rättsprocesser. Året har präglats av både planerade projekt och oförutsedda tekniska utmaningar i fastigheten.

Besiktningar och entreprenadarbeten

Boettens byggnation – femårsbesiktning och efterbesiktning
Garantibesiktningen av Boettens byggnation genomfördes den 10–11 juni 2024. En efterbesiktning ägde rum den 25 februari 2025, och de brister som då noterades har åtgärdats.

Rättsprocessen mot Boetten Bygg AB

Hovrätten har beviljat prövningstillstånd i målet mot Boetten Bygg AB. Föreningen har under året inväntat datum för förhandling, vilket ännu inte meddelats.

Fönsterbytet – garanti och avslutande åtgärder

Garantitiden för fönsterbytet löpte ut den 13 oktober 2025. Cura överlämnade dessförinnan en lista över kvarvarande åtgärdspunkter till Sveafönster.

Drift, underhåll och tekniska utmaningar
Läckage och vattenskador

Fastigheten har även under 2025 drabbats av läckage samt översvämningar i källaren till följd av kraftiga skyfall, liksom andra vattenskador.

Terrassläckage på plan 8
Återkommande problem med vattenläckage från terrassen på plan 8 ledde till att tätskiktet på terrassen mot centrum lades om i slutet av 2024. Arbetet besiktigades i början av 2025.

SVAF AB
Föreningen har under 2025 erhålliet en utdelning om 252 tkr.

Föreningen har genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2011-2012	Stambyte
2012	Omfogning av tegelfogar (ca 5 % av ytan)
2014	Målning av trapphus samt byte av tvättstugeutrustning
2015-2016	Byte av hissar
2019	Påbyggnad av våning 8
2019	Byte av inpasseringssystem
2020	Byte av sophanteringssystem från sopnedkast till moloker
2020	Byte av förrådsfronter
2020	Fasadbyte
2021	Framtagning av SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
2021	Stamspolning i hela fastigheten
2021	Slamsugning av dagvattenbrunnar på gårdssidan (främst grus och löv)
2021	Målning av väggar och tak i föreningsrum på bottenvåningen (parksidan, mellan Biblioteksgången 4 och 6)
2021	Ny golvbeläggning samt målning av väggar i gång på bottenvåningen mellan Biblioteksgången 6 och 8
2021	Cykelrensning
2022	Installation av branddörrar på samtliga våningsplan (Tr2-trapphus)
2022	Nytt styrelserum, ombyggt från arkiv
2022	Byte av belysning till LED i gemensamma källarstråk
2022-2023	Nytt styrsystem i undercentralen
2023	Fönsterbyte i samtliga lägenheter och lokaler
2023	Upprustning av parksidan steg 1: asfaltering av körväg, plantering vid fasad, kantstenssättning entréer, moloker.
2024	Installation av 2 laddplatser för elbil på parksidan
2024	5-årsbesiktning av Boettens byggnation
2025	Ny belysning i tvättstugor, källare, skyddsrum och grillplats
2025	Byte av fastighetsel, etapp 1
2025	Nya torktumlare i två tvättstugor
2025	Nya torkskåp i fyra tvättstugor
2025	Besiktning av gavelbalkonger BG2
2025	Fasadbesiktning
2025	Installation av klämskydd på garagedörrar

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

Täby kommun beslutade i slutet av 2025 att minska omfattningen av upprustningen av Biblioteksgången. Fokus ligger nu på att bevara befintliga ytskikt och granitelement, samt att uppgradera belysning, gatumöbler, planteringar och tillgänglighetsanpassningar.

Kommunens preliminära tidsplan för projektet:
Sommar 2026 – Byggstart
Vinter 2026 – Projektet färdigställs

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av undercentral
2026	Byte av avstängningsventiler för värme, kall- och varmvatten i källarstråk
2026	Byte av elstigare
2026	Byte av ännu ej ersatta belysningspunkter på fasader
2026	Byte av trasiga fläktar
2026	OVK-besiktning
2026	Sotning och kanalrensning
2026	Stamspolning
2026	Byte eller renovering av värmebatteri i tilluftsutrymmen
2027	Byte av varm- och kallvattenrör

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 28 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 298.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	221	330	302	308
Skuldsättning, kr/kvm	4 495	4 527	5 784	4 531	4 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 061	6 105	6 136	4 913	5 015
Räntekänslighet, %	8	8	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	160	160	175	161	168
Årsavgifter, kr/kvm	747	735	744	668	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	70	71	70	69
Totala intäkter, kr/kvm	786	787	995	895	894
Nettoomsättning, tkr	13 881	13 821	14 484	13 332	13 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 235	-1 690	1 260	744	472
Soliditet, %	35	36	31	35	25

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll (som är av engångskaraktär), kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande, samt räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 907 755 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 191 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften 6,7 procent fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen anser inte att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 731 951	0	0	2 731 951
Upplåtelseavgifter, kr	19 930 999	0	0	19 930 999
Uppskrivningsfond, kr	295 700	0	0	295 700
Underhållsfond, kr	12 104 217	0	-1 791 562	10 312 655
S:a bundet eget kapital, kr	**35 062 867**	**0**	**-1 791 562**	**33 271 305**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 586 007	-1 690 487	1 791 562	16 687 081
Årets resultat, kr	-1 690 487	1 690 487	-3 234 856	-3 234 856
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**14 895 520**	**0**	**-1 443 294**	**13 452 225**
S:a eget kapital, kr	**49 958 387**	**0**	**-3 234 856**	**46 723 530**

* Under året har i ianspråktagande skett med 1 791 562 kr. Ingen reservation till underhållsfond enligt stadgar.

I uppskrivningsfonden ingår belopp för Reservfond om 8 200 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 895 520
Årets resultat, kr	-3 234 856
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 791 562
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**13 452 226**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**13 452 226**

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	13 880 675	13 821 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	639 487	716 201
Summa Rörelseintäkter		**14 520 162**	**14 537 238**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 064 261	-9 552 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 181	-1 144 639
Personalkostnader	Not 6	-586 256	-491 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 348 022	-4 297 287
Summa Rörelsekostnader		**-15 439 721**	**-15 485 995**
Rörelseresultat		**-919 559**	**-948 756**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	408 795	1 675 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 724 093	-2 417 075
Summa Finansiella poster		**-2 315 298**	**-741 731**
Resultat efter finansiella poster		**-3 234 856**	**-1 690 487**
Resultat före skatt		**-3 234 856**	**-1 690 487**
Årets resultat		**-3 234 856**	**-1 690 487**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	118 845 690	120 451 200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	73 318	101 001
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 439 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		**118 919 009**	**121 991 451**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	261 652	261 652
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**261 652**	**261 652**
Summa Anläggningstillgångar		**119 180 661**	**122 253 103**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 051	3 867
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 334 146	2 431 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		487 240	413 239
Summa Kortfristiga fordringar		**2 834 438**	**2 848 855**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	10 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**10 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 315 565	12 193 368
Summa Kassa och bank		**1 315 565**	**12 193 368**
Summa Omsättningstillgångar		**14 150 003**	**15 042 223**
Summa Tillgångar		**133 330 664**	**137 295 326**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 662 950	22 662 950
Uppskrivningsfond		287 500	287 500
Reservfond		8 200	8 200
Fond för yttre underhåll		10 312 655	12 104 217
Summa Bundet eget kapital		**33 271 305**	**35 062 867**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 687 081	16 586 007
Årets resultat		-3 234 856	-1 690 487
Summa Fritt eget kapital		**13 452 225**	**14 895 519**
Summa Eget kapital		**46 723 530**	**49 958 386**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 385 645	44 972 540
Summa Långfristiga skulder		**59 385 645**	**44 972 540**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 676 965	38 690 070
Leverantörsskulder		361 140	379 221
Skatteskulder		43 723	47 504
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	570 697	610 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 568 964	2 637 433
Summa Kortfristiga skulder		**27 221 489**	**42 364 400**
Summa Skulder		**86 607 134**	**87 336 940**
Summa Eget kapital och skulder		**133 330 664**	**137 295 326**

Dokument-ID 09222115557577183252 Signerat AM, EL, JM, JW, JPL, MF, HS, JH

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-919 559	-948 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 348 022	4 297 287
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 348 022**	**4 297 287**
Erhållen ränta	109 295	1 339 344
Erlagd ränta	-2 704 796	-2 359 894
Övriga poster	252 000	336 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 084 963**	**2 663 981**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 105	141 989
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-149 103	486 440
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-177 208**	**628 429**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**907 755**	**3 292 410**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 275 580	-2 132 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 275 580**	**-2 132 375**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	11 620 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-675 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-600 000**	**10 945 000**
Årets kassaflöde	**-967 825**	**12 105 035**
Likvida medel vid årets början	**14 582 531**	**2 477 496**
Likvida medel vid årets slut	**13 614 706**	**14 582 531**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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

Andelar i Intresseföretag
HSB BRF Annexet i Täby är delägare i SVAF AB org nr 556871-1856. Koncernredovisning har inte upprättats.

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

Garageyta är inkluderad i fastighetens totala yta, i HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täbys fall utgör den 3 575 m2.

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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 070 948	10 070 949
Årsavgifter lokaler	160 200	160 200
Hyror lokaler	2 335 696	2 289 576
Hyror garage och parkeringsplatser	1 116 120	1 130 532
Hyror förbrukningsbaserad	20 704	1 257
Hyror övrigt	168 450	428 416
Övriga primära intäkter	71 185	154 795
Summa Bruttoomsättning	**13 943 303**	**14 235 725**
Hyresbortfall	-62 628	-414 687
Summa	**-62 628**	**-414 687**
Summa Nettoomsättning	**13 880 675**	**13 821 038**

I årsavgiften ingår värme, vatten, sophantering, bredband med hastighet 1000/1000 Mbit/s och kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	22 918
Övriga sekundära intäkter	639 487	693 283
Summa Övriga rörelseintäkter	**639 487**	**716 201**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 394 249	-1 581 908
	Snö och halk-bekämpning	-27 011	-111 387
	Reparationer	-1 058 294	-794 920
	Planerat underhåll	-1 791 562	-1 544 953
	Försäkringsskador	-590 563	-452 389
	El	-507 937	-579 608
	Uppvärmning	-1 715 484	-1 768 693
	Vatten	-724 675	-616 767
	Sophämtning	-517 335	-447 004
	Fastighetsförsäkring	-391 246	-328 300
	Kabel-TV och bredband	-751 190	-746 887
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-566 342	-529 180
	Övriga driftkostnader	-28 375	-50 621
	Summa Driftskostnader	**-10 064 261**	**-9 552 617**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 688	-46 869
	Administrationskostnader	-110 324	-767 015
	Extern revision	-49 625	-41 000
	Medlemsavgifter	-73 260	-68 400
	Föreningsverksamhet	-46 718	-41 099
	Övriga förvaltningskostnader	-119 566	-180 256
	Summa Övriga externa kostnader	**-441 181**	**-1 144 639**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-19 404	-17 325
	Övriga arvoden	-453 400	-393 750
	Sociala avgifter	-113 452	-80 377
	Summa Personalkostnader	**-586 256**	**-491 452**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 145	1 092
	Ränteintäkter placeringar	47 500	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	360 151	1 674 252
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**408 795**	**1 675 344**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 722 134	-2 410 806
	Övriga räntekostnader	-1 959	-6 269
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 724 093**	**-2 417 075**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 945 931	164 720 225
	Ingående anskaffningsvärde mark	567 857	567 857
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 521 882	8 521 882
	Årets investeringar	2 714 830	1 225 706
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**177 750 500**	**175 035 670**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-54 584 470	-50 314 866
	Årets avskrivningar	-4 320 339	-4 269 604
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-58 904 810**	**-54 584 470**
	Utgående redovisat värde	**118 845 690**	**120 451 200**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	158 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 803 000	2 487 000
Summa	**294 603 000**	**298 287 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	97 082 000	97 082 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**97 082 000**	**97 082 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	138 413	138 413
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**138 413**	**138 413**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-37 412	-9 729
	Årets avskrivningar	-27 683	-27 683
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-65 095**	**-37 412**
	Utgående redovisat värde	**73 318**	**101 001**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 439 250	532 581
	Årets investeringar	0	2 172 897
	Omklassificering till byggnad	-1 439 250	-1 266 228
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**1 439 250**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Aktier SVAF AB org nr 556871-1856	261 152	261 152
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**261 652**	**261 652**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 299 140	2 389 163
	Övriga fordringar	35 006	42 586
	Summa Övriga fordringar	**2 334 146**	**2 431 749**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	0
	Bostadsrätter	0	0
	Placeringskonto Handelsbanken	10 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**10 000 000**	**0**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	1 315 565	12 193 368
	Summa Kassa och bank	**1 315 565**	**12 193 368**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,72%	2028-11-24	23 450 070	600 000
Swedbank	3,62%	2026-03-25	8 436 965	0
Swedbank	3,50%	2027-03-25	21 710 540	0
Swedbank	2,55%	2029-02-23	14 825 035	0
Swedbank	2,64%	2026-05-25	14 640 000	0
			83 062 610	**600 000**

Långfristig del	59 385 645
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 076 965
Kortfristig del	23 676 965
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,72%	2028-11-24	23 450 070	600 000
Swedbank	3,62%	2026-03-25	8 436 965	0
Swedbank	3,50%	2027-03-25	21 710 540	0
Swedbank	2,55%	2029-02-23	14 825 035	0
Swedbank	2,64%	2026-05-25	14 640 000	0
			83 062 610	**600 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 076 965
Kortfristig del	23 676 965

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	227 100	227 100
	Momsskuld	83 564	134 615
	Inre fond	208 917	208 917
	Övriga kortfristiga skulder	51 116	39 540
	Summa Övriga skulder	**570 697**	**610 172**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 482 874	1 339 188
	Upplupna räntekostnader	158 519	139 222
	Övriga upplupna kostnader	927 571	1 159 023
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 568 964**	**2 637 433**

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 2026-05-04.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Annexet i Täby, org.nr. 716000-1421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annexet i Täby för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 föreningsvalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Annexet i Täby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Heidi Sjöqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Axel Mennfort
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 22:41:58

Eva Lindau
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:26:04

Johanna Moll
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:18:32

Jenny Wigge
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:09:45

Johan Peter Lysholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:17:37

Marcus Fred
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:12:11

Heidi Sjöqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:05:34

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:52:15

Revisionsberättelse 2025

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

Heidi Sjöqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:06:42

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:52:38