



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Marmorn i Stockholm

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Marmorn i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4085 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1930. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marmorn 1	1930-01-01	1930
Marmorn 2	1930-01-01	1930
Marmorn 4	1931-01-01	1931
Marmorn 5	1931-01-01	1931
Marmorn 6	1932-01-01	1932
Marmorn 7	1939-01-01	1939

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lokaler (hyresrätt)	821
539	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 440
25	p-platser Bil	0
12	p-platser Mc	0
Totalt 598 objekt		22 261

Föreningens lägenheter fördelas på: 234 st 1 rok, 279 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Gemensamhetsanläggningar:

Tvättstugor 8 st
Övernattningslägenheter 4 st
Musikrum 2 st
Hobbyrum 1 st
Cykelrum 3 st

Styrelserum 1 st

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sopsug i Högalid samfällighetsförening	Samfällighet	716420-7164	8%	Sopsugsystem inklusive rörledningar och en mottagningsstation.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Malm	Ordförande	2022-02-23	
Thomas Kvaernå	Ledamot	2008-01-29	
Ann-Mari Stonner	Ledamot	2024-01-25	
Karin Elin Landell	Ledamot	2025-01-23	
Jonas Erkenborn	Ledamot	2023-01-26	
Susanna Hummerhielm	Ledamot	2019-01-24	2025-09-23
Anna-Karin Björklund	Ledamot	2025-01-23	
Thomas Thunvik	Ledamot	2023-01-26	
Magdalena Ljung	Ledamot	2024-01-25	2025-01-23
Christina Bjerkander	Ledamot	2024-01-25	
Maja Najafi	Ledamot	2024-01-25	2025-01-23
Mandus Hjelm	Ledamot	2025-01-23	
Mandus Hjelm	Suppleant	2024-01-25	2025-01-23
Signe Fridström	Ledamot	2025-01-23	
Theodor Kraft	Ledamot	2022-03-09	2025-01-23
Erik Fritz	Suppleant	2024-01-25	2025-01-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Lars Malm (ordf), Thomas Kvaernå, Thomas Thunvik, Susanna Hummerhielm, Signe Fridström, Anna-Carin Björklund, Ann-Marie Stonner, Christina Bjerkander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Malm, Elin Landell, Susanna Hummerhielm (t.o.m. 2025-01-23), Thomas Thunvik och Christina Bjerkander.

Internrevisor är Karl-Axel Jonsson, suppleant Ulrika Gillow. Externrevisor är Carina Toresson från Toresson revision. Revisorerna väljs av föreningsstämman.

Valberedning har varit:Barbro Bengtsson (sammankallande) och Ulrika Fält, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-23. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 7 procent per den 1 januari 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning och drift	Fastighetsskötsel AB
Lägenhetsförteckning	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År	Åtgärd
2025	Fasadrenovering 36 C-F (söder/väster)
2025	Byte fönster 36 C-F (söder/väster)
2025	Digitalt inpasseringssystem till soprum, cykelrum, tvättstuga.
2024	Byte fönster 44A-C (öster)
2024	Fasadrenovering 44A-C (öster)
2024	Digitalt bokningssystem
2024	OVK
2023	Byte fönster 42 (ej vån 5)
2023	Fasadrenovering 42 (ej vån 5)
2023	Radonmätning
2021-22	Byte fönster 36A-B (söder/väster)
2021-22	Fasadlagning/färgning 44
2020-21	Asfaltering 36-44
2020	Fasadrenovering 42 (vån 5)
2020	Renovering fönster 42 (vån 5)
2020	Takrenovering 42
2019	Renovering fönster 44C-D (väster/norr)
2019	Byte fönster 44A-D (söder/väster)
2019	Fasadlagning/färgning 42
2019	Takrenovering 36A-B
2018	Takrenovering 44A-D
2018	Omläggning trappa 36A
2018	Betongplatta MC-parkering
2017-18	Målning takkanter 36A-F, 44A-D
2017	Byte fönster 38
2017	Ny värmecentral
2017	Byte av rör/kulvert mellan 36F och 44D
2017	Ombyggnad hiss, invändig renovering hisskorgar
2016-17	Fasadrenovering 38
2016-17	Takmålning
2016	Fasadlagning/färgning 36
2016	Renovering dörrar/fönster på lokaler mot Lundagatan

2015-16	Byte VVC-ventiler Lundagatan 36-44
2015	Renovering tvättstuga 38B, 44B
2015	Renovering mur/sockel mot Lundagatan
2014	Renovering fönster 36 (ej mot gård)
2012	Fasadrenovering 40
2011	Renovering fönster 42
2009	Renovering fönster 40
2009	Bergvärmeinstallation, komplement till fjärrvärme
2009	Bredband, fiberkabel
2008	Renovering fönster44 A-B (öster)
1998-99	Renovering av hissar
1996	Renovering av balkonger
1993	Stambyte kök
1991-93	Stambyte el
1991-93	Stambyte/renovering badrum
1982	Stambyte kök
1972-75	Stambyte kök

Medlemsinformation

Under året har 69 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 680 och under året har det tillkommit 73 och avgått 70 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 683.

Under året har styrelsen beviljat 48 st andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	190	158	179	219	270
Skuldsättning, kr/kvm	1 701	1 702	1 704	1 712	1 721
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 767	1 767	1 770	1 778	1 787
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	202	188	220	191	145
Årsavgifter, kr/kvm	640	611	611	611	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	82	85	84
Totala intäkter, kr/kvm	741	698	713	692	698
Nettoomsättning, tkr	16 354	15 701	15 874	15 411	15 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	364	-341	745	1 377	2 403
Soliditet, %	51	51	51	51	50

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	849 750	0	0	849 750
Upplåtelseavgifter, kr	3 428 426	0	0	3 428 426
Underhållsfond, kr	10 183 440	0	-582 178	9 601 262
S:a bundet eget kapital, kr	14 461 616	0	-582 178	13 879 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 863 323	-340 641	582 178	29 104 860
Årets resultat, kr	-340 641	340 641	363 983	363 983
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 522 682	0	946 161	29 468 843
S:a eget kapital, kr	42 984 298	0	363 983	43 348 281

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 582 178 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	29 104 859
Årets resultat, kr	363 983
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 468 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	500 337
Balanseras i ny räkning, kr	29 969 179

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 354 234	15 700 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 756	54 900
Summa Rörelseintäkter		16 497 989	15 755 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 534 616	-10 557 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-921 594	-819 699
Personalkostnader	Not 6	-444 222	-435 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 317 646	-3 330 278
Summa Rörelsekostnader		-15 218 079	-15 143 052
Rörelseresultat		1 279 910	612 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	270 608	412 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 186 535	-1 365 662
Summa Finansiella poster		-915 927	-953 439
Resultat efter finansiella poster		363 983	-340 641
Resultat före skatt		363 983	-340 641
Årets resultat		363 983	-340 641

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	68 438 390	67 586 014
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	526 953	353 800
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 966 279	4 288 319
Summa Materiella anläggningstillgångar		74 931 622	72 228 133

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

74 932 122 **72 228 633**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	-676	5 774
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 201 999	2 191 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	353 456	532 169
Summa Kortfristiga fordringar		3 554 778	2 728 954

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	9 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	9 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	87 553	75 287
Summa Kassa och bank		87 553	75 287

Summa Omsättningstillgångar

9 642 331 **11 804 241**

Summa Tillgångar

84 574 453 **84 032 874**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 278 176	4 278 176
Fond för yttre underhåll	9 601 262	10 183 440
Summa Bundet eget kapital	13 879 438	14 461 616

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29 104 860	28 863 323
Årets resultat	363 983	-340 641
Summa Fritt eget kapital	29 468 843	28 522 682

Summa Eget kapital

43 348 281 **42 984 298**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 840 000	7 354 000
Summa Långfristiga skulder		12 840 000	7 354 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 036 216	30 537 216
Leverantörsskulder		481 740	503 417
Skatteskulder	Not 20	137 144	89 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	445 242	423 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 285 830	2 141 260
Summa Kortfristiga skulder		28 386 172	33 694 576

Summa Skulder

41 226 172 **41 048 576**

Summa Eget kapital och skulder

84 574 453 **84 032 874**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 279 910	612 798
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 317 646	3 330 278
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 317 646	3 330 278
Erhållen ränta	399 989	178 946
Erlagd ränta	-1 219 815	-1 219 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 777 731	2 902 297
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	65 893	195 748
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	225 876	17 982
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	291 769	213 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 069 500	3 116 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 021 135	-6 225 191
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 021 135	-6 225 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-15 000	-60 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 000	-60 000
Årets kassaflöde	-1 966 635	-3 169 165
Likvida medel vid årets början	11 185 268	14 354 433
Likvida medel vid årets slut	9 218 634	11 185 268

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.

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 712 186	13 098 084
	Hyror lokaler	1 514 072	1 476 369
	Hyror garage och parkeringsplatser	572 142	617 409
	Hyror förbrukningsbaserad	1 935	6 000
	Hyror övrigt	14 307	8 300
	Övriga primära intäkter	543 444	514 286
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 358 086	15 720 448
	Avgiftsbortfall	0	-7 082
	Hysesbortfall	-3 852	-12 416
	<i>Summa</i>	-3 852	-19 498
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 354 234	15 700 950
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	143 756	54 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	143 756	54 900
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 933 929	-1 805 711
	Snö och halk-bekämpning	-93 770	-176 948
	Reparationer	-761 752	-897 558
	Planerat underhåll	-500 337	-582 178
	Försäkringsskador	-83 072	-349 834
	El	-1 597 633	-1 809 547
	Uppvärmning	-1 669 099	-1 659 135
	Vatten	-1 241 886	-773 044
	Sophämtning	-704 851	-646 155
	Fastighetsförsäkring	-246 651	-221 594
	Kabel-TV och bredband	-150 012	-147 927
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 094 960	-1 041 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-456 664	-443 476
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	0	-3 213
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 534 616	-10 557 960

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-303 477	-294 441
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 168	-45 024
	Administrationskostnader	-375 224	-320 950
	Extern revision	-37 785	-2 875
	Medlemsavgifter	-64 496	-71 753
	Föreningsverksamhet	-40 303	-46 137
	Övriga förvaltningskostnader	-65 141	-38 519
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-921 594	-819 699
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 200	-7 200
	Övriga arvoden	-338 860	-334 617
	Sociala avgifter	-98 162	-93 299
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-444 222	-435 116
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 595	81 368
	Ränteintäkter placeringar	252 008	328 124
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 004	2 730
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	270 608	412 222
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 185 333	-1 362 298
	Övriga räntekostnader	-1 202	-3 364
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 186 535	-1 365 662

Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 190 420	112 752 529
	Ingående anskaffningsvärde mark	423 190	423 190
	Årets investeringar	4 080 657	7 437 891
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	124 694 267	120 613 610
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 027 596	-49 839 783
	Årets avskrivningar	-3 228 281	-3 187 813
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-56 255 877	-53 027 596
	Utgående redovisat värde	68 438 390	67 586 014
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	336 000 000	277 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	617 000 000	670 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 800 000	10 800 000
	Summa	971 600 000	964 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 846 400	66 846 400
	Varav i eget förvar	-10 897 800	-10 897 800
	Ställda säkerheter	55 948 600	55 948 600
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 890 415	1 707 307
	Årets investeringar	262 518	183 108
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	2 152 933	1 890 415
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 536 615	-1 394 150
	Årets avskrivningar	-89 365	-142 465
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 625 980	-1 536 615
	Utgående redovisat värde	526 953	353 800

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 288 319	5 684 127
	Årets investeringar	6 021 135	0
	Omklassificering till byggnad	-4 343 175	-1 395 808
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 966 279	4 288 319
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	-676	5 774
	<i>Summa Kundfordringar</i>	-676	5 774
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 131 081	2 109 981
	Övriga fordringar	70 918	81 030
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 201 999	2 191 011
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	103 895	233 277
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 561	298 892
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	353 456	532 169
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	9 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	9 000 000

Not 17	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 880	2 980
	Handelsbanken	17 424	19 626
	Handelsbanken	68 249	52 681
	<i>Summa Kassa och bank</i>	87 553	75 287

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31		
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,48%	2025-09-25	7 354 000	0
Swedbank	2,65%	2027-02-25	4 000 000	0
Swedbank	3,04%	2028-03-28	3 500 000	0
Swedbank	2,53%	2026-03-24	7 000 000	0
Swedbank	2,53%	2026-10-23	5 340 000	0
Nordea	2,47%	2025-11-28	10 682 216	0
			37 876 216	0
	Långfristig del		12 840 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0	
	Lån som ska konverteras inom ett år		25 036 216	
	Kortfristig del		25 036 216	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,95%	
	Finns swap-avtal		Nej	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,48%	2025-09-25	7 354 000	0
Swedbank	2,65%	2027-02-25	4 000 000	0
Swedbank	3,04%	2028-03-28	3 500 000	0
Swedbank	2,53%	2026-03-24	7 000 000	0
Swedbank	2,53%	2026-10-23	5 340 000	0
Nordea	2,47%	2025-11-28	10 682 216	0
			37 876 216	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 036 216
Kortfristig del	25 036 216

Not 20 Skatteskulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	137 144	89 669
<i>Summa Skatteskulder</i>	137 144	89 669

Not 21 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	78 336	78 436
Inre fond	266 325	267 291
Övriga kortfristiga skulder	100 581	77 288
<i>Summa Övriga skulder</i>	445 242	423 015

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 370 422	1 317 645
Övriga förutbetalda intäkter	0	10 000
Upplupna räntekostnader	112 657	145 937
Övriga upplupna kostnader	802 751	667 678
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 285 830	2 141 260

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 2025 -xx -xx

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm, org.nr 702001-4085.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Karl-Axel Jonsson
Internrevisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Marmorn i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Malm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 15:14:12



Thomas Kvaernå

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 16:31:40



Signe Fridström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 14:37:48



Thomas Thunvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 18:05:33



Mandus Hjelm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 11:52:32



Ann-Mari Stonner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 11:15:44



Christina Bjerkander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 11:15:00



Anna-Karin Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 15:50:08



Karin Elin Landell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 12:33:07



Jonas Erkenborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 11:38:17



Karl-Axel Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 12:15:21



Carina Toresson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 18:31:59



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Marmorn i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karl-Axel Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 07:57:56



Carina Toresson

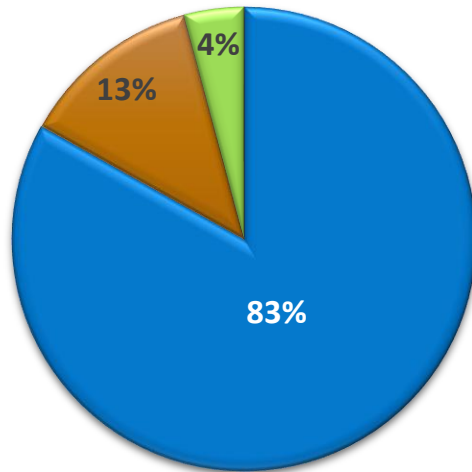
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 18:32:45



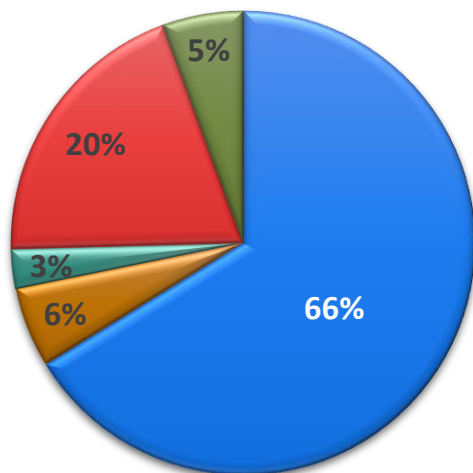
Brf Marmorn diagram och tabeller

INTÄKTSFÖRDELNING 2024-2025



■ Månadsavgifter ■ Lokalhyror ■ Övriga intäkter

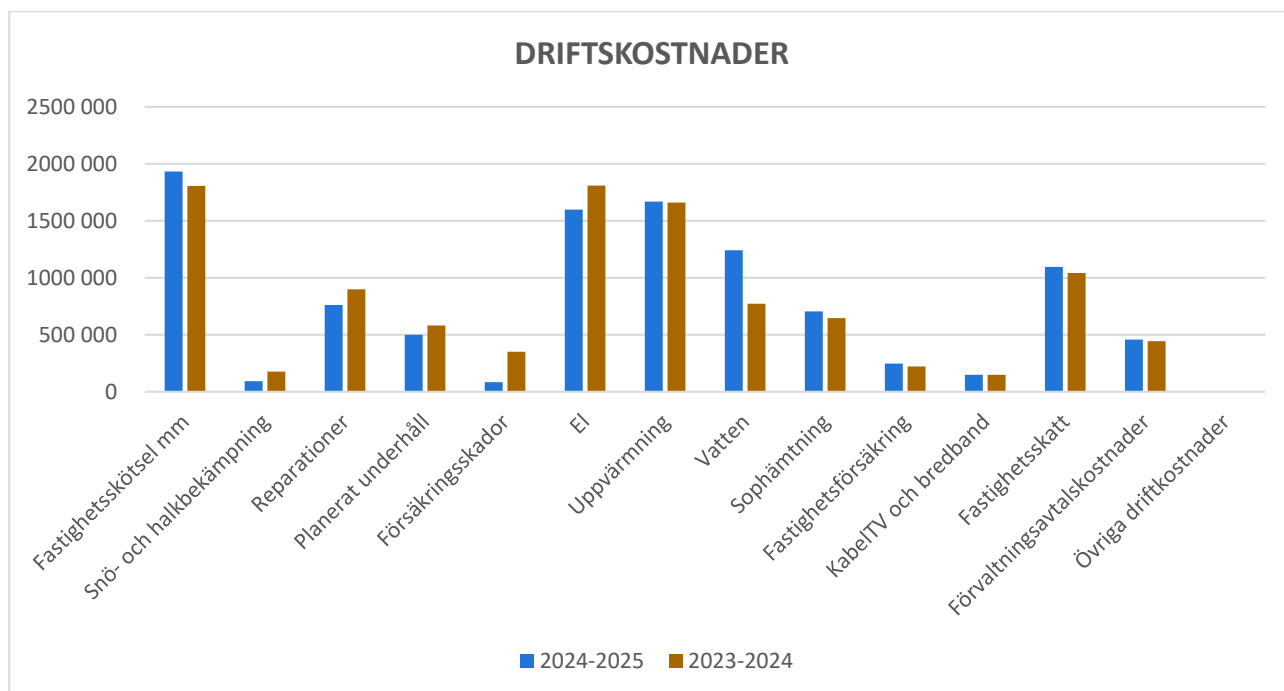
KOSTNADSFÖRDELNING 2024-2025



■ Drift ■ Övriga externa kostnader ■ Personalkostnader ■ Avskrivningar ■ Räntenetto

Brf Marmorn diagram och tabeller

DRIFTSKOSTNADER	2024-2025	2023-2024
Fastighetsskötsel mm	1 933 929	1 805 711
Snö- och halkbekämpning	93 770	176 948
Reparationer	761 752	897 558
Planerat underhåll	500 337	582 178
Försäkringskador	83 072	349 834
El	1 597 633	1 809 547
Uppvärmning	1 669 099	1 659 135
Vatten	1 241 886	773 044
Sophämtning	704 851	646 155
Fastighetsförsäkring	246 651	221 594
KabelTV och bredband	150 012	147 927
Fastighetsskatt	1 094 960	1 041 640
Förvaltningsavtalskostnader	456 664	443 476
Övriga driftkostnader	0	3 213
Summa kostnader	10 534 616	10 557 960



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.