



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Stengodset nr 246 i Stockholm

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stengodset nr 246 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8225 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Stengodset 17   | 1986-05-01    | 1988                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                | lokaler (hyresrätt)                   | 217                      |
| 34               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 274                    |
| Totalt 37 objekt |                                       | 2 491                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Birgitta Ärlund        | Ordförande | 2023-06-08 |            |
| Ivan Ström             | Ledamot    | 2024-06-17 |            |
| Thomas Hellemarck      | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Eva Kallsjö            | Ledamot    | 2024-03-19 |            |
| Anna Sundstrand        | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Gustav Bergström       | Ledamot    | 2025-06-25 |            |
| Gustav Bergström       | Suppleant  | 2023-06-08 | 2025-06-25 |
| Oscar Bressen Wallmark | Ledamot    | 2024-06-17 |            |
| Adrian Ahrneberg       | Ledamot    | 2025-06-25 |            |
| Minna Berglund         | Ledamot    | 2023-06-08 | 2025-06-25 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Ström, Gustav Bergström, Birgitta Ärlund och Oscar Bressen Wallmark.

Styrelsen har under året hållit 14 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Ärlund och Thomas Hellemarck.

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

Valberedning har varit: Stefan Ärlund och Kjell Hallberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var antagande av nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen. Stämman beslutade att godkänna de nya normalstadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

Föreningen har en aktuell 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 2024-05-14.

Genomförd OVK  
Vattenrör från gatan in i huset utbytt  
Filmning av avloppsrör genomfört

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Åtgärd                                                         |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 2023      | Ny belysning med rörelsesensorer installerade i källare.       |
| 2022      | Ny tvättmaskin installerad (7,5-10,5kg)                        |
| 2022      | Digitaliserat Underhållsplanen                                 |
| 2022      | Undercentral, Ny Cirkulationspump + styrning                   |
| 2022      | Hiss, Ny styrenhet Trapphus A.                                 |
| 2021      | Driftsavtal, Nytt styrsystem för undercentralen (Värme/vatten) |
| 2021      | Bytt ut äldre avloppsrör i källare                             |
| 2021      | Sanering av soprum                                             |
| 2021      | Renovering av röklucka                                         |
| 2020      | Fortsatt översyn av köksstammarna                              |
| 2020+     | Byte av stängningsmekanism på samtliga vädringsbalkonger       |
| 2019      | Sanering av soprum samt byte av sopkärl                        |
| 2019      | Spolning av köksavlopp samt köksstam                           |
| 2019      | Tvättstuga, Installation av luddfilter                         |
| 2019      | Utemiljö, Gårdsrenovering                                      |
| 2017-2018 | Tak, Renovering av Tak                                         |
| 2015      | Nytt låssystem till port och gårdsdörr                         |
| 2014      | Hissrenovering                                                 |
| 2014      | Värmeanläggning, Byte av expansionskärl                        |
| 2012      | Renovering av tvättstuga                                       |

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

| Årtal | Åtgärd                                                             |
|-------|--------------------------------------------------------------------|
| 2024  | OVK-Besiktning                                                     |
| 2023  | Besiktning av fastigheten samt uppdatering av Underhållsplan (HSB) |
| 2022  | Påbörjat arbete med uppfräschning av framsidan/entré               |

**Genomfört Underhåll**

Tak, Besiktning genomförd utan anmärkning av HSB tillsammans med Södertörns Plåt AB  
Service av Rökluckor samt SBA.

**Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 36    | 96    | 77    | 211   | 231   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 240 | 4 267 | 4 292 | 4 316 | 4 341 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 644 | 4 674 | 4 701 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 8     | 9     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 201   | 185   | 166   | 141   | 146   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 607   | 574   | 595   | 507   | 507   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 70    | 69    | 68    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 797   | 764   | 792   | 714   | 703   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 984 | 1 902 | 1 906 | 1 778 | 1 751 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -303  | -86   | -355  | -45   | 77    |
| Soliditet, %                           | 40    | 41    | 41    | 42    | 43    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 7 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 36 kr/m<sup>2</sup>.

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

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 4 367 018                  | 0                                                                      | 0                         | 4 367 018                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 500 000                    | 0                                                                      | 0                         | 500 000                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 580 472                  | 0                                                                      | 54 479                    | 2 634 951                  |
| Dispositionsfond                      | 669 499                    | 0                                                                      | 0                         | 669 499                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>8 116 989</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>54 479</b>             | <b>8 171 468</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -264 691                   | -85 958                                                                | -54 479                   | -405 127                   |
| Årets resultat, kr                    | -85 958                    | 85 958                                                                 | -303 152                  | -303 152                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-350 649</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-357 631</b>           | <b>-708 279</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>7 766 340</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-303 152</b>           | <b>7 463 189</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 521 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 | -350 648        |
| Årets resultat, kr                                  | -303 152        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -131 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 76 521          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-708 279</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande återföring av dispositionsfond | 669 499        |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                         | <b>-38 780</b> |

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 984 118                | 1 902 257                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 1 984 118                | 1 902 257                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 519 829               | -1 136 562               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -60 112                  | -52 234                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -111 236                 | -115 965                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -315 587                 | -315 587                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -2 006 764               | -1 620 348               |
| Rörelseresultat                                                             |       | -22 646                  | 281 909                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 6 | 48 460                   | 70 028                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -328 966                 | -437 895                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -280 505                 | -367 867                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -303 152                 | -85 958                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | -303 152                 | -85 958                  |
| Årets resultat                                                              |       | -303 152                 | -85 958                  |

Balansräkning

|                                              |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Tillgångar                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 15 445 045 | 15 760 632 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar       |        | 15 445 045 | 15 760 632 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 1 500      | 1 500      |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar      |        | 1 500      | 1 500      |
| Summa Anläggningstillgångar                  |        | 15 446 545 | 15 762 132 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 323 093  | 1 403 968  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 150 530    | 62 190     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 473 624  | 1 466 158  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 12 | 1 500 000  | 1 500 000  |
| Summa Kortfristiga placeringar               |        | 1 500 000  | 1 500 000  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 22 515     | 14 630     |
| Summa Kassa och bank                         |        | 22 515     | 14 630     |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 2 996 139  | 2 980 788  |
| Summa Tillgångar                             |        | 18 442 684 | 18 742 920 |

Balansräkning

|                                                 | 2025-12-31      | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Eget kapital och skulder                        |                 |            |
| Eget kapital                                    |                 |            |
| Bundet eget kapital                             |                 |            |
| Medlemsinsatser                                 | 4 867 018       | 4 867 018  |
| Dispositionsfond                                | 669 499         | 669 499    |
| Fond för yttre underhåll                        | 2 634 951       | 2 580 472  |
| Summa Bundet eget kapital                       | 8 171 468       | 8 116 989  |
| Ansamlad förlust                                |                 |            |
| Balanserat resultat                             | -405 127        | -264 691   |
| Årets resultat                                  | -303 152        | -85 958    |
| Summa Ansamlad förlust                          | -708 279        | -350 648   |
| Summa Eget kapital                              | 7 463 189       | 7 766 341  |
| Skulder                                         |                 |            |
| Långfristiga skulder                            |                 |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 141 731 499 | 3 918 444  |
| Summa Långfristiga skulder                      | 1 731 499       | 3 918 444  |
| Kortfristiga skulder                            |                 |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 158 829 510 | 6 705 225  |
| Leverantörsskulder                              | 73 861          | 39 867     |
| Skatteskulder                                   | 4 860           | 0          |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 165 170     | 12 670     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17334 594   | 300 373    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 9 247 995       | 7 058 135  |
| Summa Skulder                                   | 10 979 494      | 10 976 579 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 18 442 684      | 18 742 920 |

| Kassaflödesanalys                                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | -22 646                  | 281 909                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 315 587                  | 315 587                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | <b>315 587</b>           | <b>315 587</b>           |
| Erhållen ränta                                                               | 53 637                   | 68 632                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -339 406                 | -448 210                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <b>7 172</b>             | <b>217 918</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -95 459                  | 69 649                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 76 015                   | -151 322                 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | <b>-19 444</b>           | <b>-81 673</b>           |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | <b>-12 272</b>           | <b>136 245</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -62 660                  | -62 660                  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | <b>-62 660</b>           | <b>-62 660</b>           |
| Årets kassaflöde                                                             | <b>-74 932</b>           | <b>73 585</b>            |
| Likvida medel vid årets början                                               | <b>2 713 020</b>         | <b>2 639 435</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | <b>2 638 088</b>         | <b>2 713 020</b>         |

**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.

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 1 332 216                | 1 268 784                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 48 000                   | 36 000                   |
|       | Hyror lokaler                               | 516 808                  | 513 076                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 17 760                   | 17 760                   |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 12 000                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 69 334                   | 54 637                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>1 984 118</b>         | <b>1 902 257</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>1 984 118</b>         | <b>1 902 257</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -460 648                 | -219 170                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                     | -5 000                   | -5 000                   |
|       | Reparationer                                | -146 655                 | -130 890                 |
|       | Planerat underhåll                          | -76 521                  | -9 843                   |
|       | El                                          | -72 459                  | -73 286                  |
|       | Uppvärmning                                 | -290 922                 | -276 711                 |
|       | Vatten                                      | -137 314                 | -111 097                 |
|       | Sophämtning                                 | -58 594                  | -49 952                  |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -81 528                  | -78 392                  |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -73 392                  | -68 962                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -116 796                 | -113 260                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-1 519 829</b>        | <b>-1 136 562</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>             |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp       | -459                     | -934                     |
|       | Administrationskostnader                    | -21 113                  | -14 806                  |
|       | Extern revision                             | -15 625                  | -14 625                  |
|       | Medlemsavgifter                             | -18 180                  | -16 560                  |
|       | Föreningsverksamhet                         | -616                     | -1 268                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                | -4 120                   | -4 041                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>       | <b>-60 112</b>           | <b>-52 234</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                                             | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                               | -88 200         | -85 950         |
|       | Revisionsarvode                                               | 0               | -7 875          |
|       | Övriga arvoden                                                | 0               | 0               |
|       | Sociala avgifter                                              | -23 036         | -22 140         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-111 236</b> | <b>-115 965</b> |
|       |                                                               |                 |                 |
| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 8 513           | 12 626          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 38 500          | 50 979          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 448           | 6 423           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>48 460</b>   | <b>70 028</b>   |
|       |                                                               |                 |                 |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -324 185        | -437 341        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 781          | -554            |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-328 966</b> | <b>-437 895</b> |

| Not 8  | Byggnader och mark                                  | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 20 959 064         | 20 959 064         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 2 000 000          | 2 000 000          |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>22 959 064</b>  | <b>22 959 064</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -7 198 432         | -6 882 845         |
|        | Årets avskrivningar                                 | -315 587           | -315 587           |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-7 514 019</b>  | <b>-7 198 432</b>  |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>15 445 045</b>  | <b>15 760 632</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 40 000 000         | 35 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 3 010 000          | 2 768 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 68 000 000         | 74 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 2 808 000          | 3 016 000          |
|        | <b>Summa</b>                                        | <b>113 818 000</b> | <b>114 784 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                | 17 742 000         | 17 742 000         |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                  | 0                  |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                           | <b>17 742 000</b>  | <b>17 742 000</b>  |
| Not 9  | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                          | 1 500              | 1 500              |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>1 500</b>       | <b>1 500</b>       |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 1 115 573          | 1 198 390          |
|        | Övriga fordringar                                   | 207 520            | 205 578            |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                      | <b>1 323 093</b>   | <b>1 403 968</b>   |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |               |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 11 344         | 16 521        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 139 186        | 45 669        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>150 530</b> | <b>62 190</b> |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Placeringar HSB                              | 1 500 000        | 1 500 000        |
| <b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>1 500 000</b> | <b>1 500 000</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Resurs Bank AB              | 14 758        | 14 479        |
| Handelsbanken               | 7 756         | 151           |
| <b>Summa Kassa och bank</b> | <b>22 515</b> | <b>14 630</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,70%            | 2026-10-30        | 2 162 021         | 24 924                      |
| Stadshypotek AB     | 2,64%            | 2026-01-30        | 2 155 330         | 25 736                      |
| Stadshypotek AB     | 3,09%            | 2026-01-14        | 2 390 159         | 0                           |
| SEB                 | 2,34%            | 2026-07-28        | 2 122 000         | 12 000                      |
| SEB                 | 2,46%            | 2027-09-28        | 1 731 499         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>10 561 009</b> | <b>62 660</b>               |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 1 731 499 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 8 829 510 |
| Kortfristig del                                           | 8 829 510 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 62 660    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 250 640   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,66%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 15 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,70%            | 2026-10-30        | 2 162 021         | 24 924                      |
| Stadshypotek AB     | 2,64%            | 2026-01-30        | 2 155 330         | 25 736                      |
| Stadshypotek AB     | 3,09%            | 2026-01-14        | 2 390 159         | 0                           |
| SEB                 | 2,34%            | 2026-07-28        | 2 122 000         | 12 000                      |
| SEB                 | 2,46%            | 2027-09-28        | 1 731 499         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>10 561 009</b> | <b>62 660</b>               |

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 829 510

Kortfristig del

8 829 510

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder****2025-12-31****2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

0

7 500

Övriga kortfristiga skulder

5 170

5 170

*Summa Övriga skulder***5 170****12 670****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2025-12-31****2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

152 087

100 104

Upplupna räntekostnader

36 343

46 783

Övriga upplupna kostnader

146 164

153 486

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***334 594****300 373**

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2026-05-07.

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.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Oscar Göran Ian Bressen Wallmark

### Styrelseledamot

Serienummer: d8ec0681eb97d4[...]8954e899db23d

IP: 83.173.xxx.xxx

2026-05-11 07:53:58 UTC



## EVA KALLSJÖ

### Styrelseledamot

Serienummer: e83c99c3d5b35a[...]e0042bbde51e4

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-05-11 07:56:32 UTC



## Rolf Thomas Hellemarck

### Styrelseledamot

Serienummer: dda6a375ed604f[...]af4a0bb047b5c

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-05-11 08:23:32 UTC



## IVAN STRÖM

### Styrelseledamot

Serienummer: 909467bedccb63[...]ad83e295689c3

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-11 11:00:50 UTC



## GUSTAV BERGSTRÖM LUNDKVIST

### Styrelseledamot

Serienummer: a20767f4d70879[...]53d5c288dd0e6

IP: 82.209.xxx.xxx

2026-05-11 13:03:16 UTC



## ANNA SUNDSTRAND

### Styrelseledamot

Serienummer: 6ccd40ed09f801[...]159271acf054b

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-11 17:22:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ADRIAN AHRNEBERG

### Styrelseledamot

Serienummer: 5c9b7bbef9816b[...]456c5054a542d

IP: 146.247.xxx.xxx

2026-05-12 08:56:50 UTC



## Johanna Birgitta Ärlund

### Ordförande

Serienummer: 6afc86731b64f7[...]80b8669c55c07

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-12 10:22:19 UTC



## ANDERS KRUUSE

### Förtroendevald revisor

Serienummer: f61f26a4b23135[...]c0c62c79bed22

IP: 82.118.xxx.xxx

2026-05-12 20:19:02 UTC



## Ola Per Eric Olsson

### Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-13 05:03:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.