

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hängpilarna
769615-8273

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Hängpilarna intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 18 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 18 maj 2026

Åke Forslund

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hängpilarna, med säte i Stockholm kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 mars 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bågbron 1 i Stockholm kommun den 23 mars 2007.

Föreningen består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 91 bostadsrätter.

Den totala boarean är ca 7 365 kvm.

Föreningen disponerar 85 parkeringsplatser och tre mc-platser i garage, garagearea 2 180 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum med arkiv, för styrelsens arbete, samt två cykelrum och två miljöstugor.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Bågbron GA:1, tillsammans med Bågbron 2.

Anläggningen omfattar garage med sprinkleranläggning, kvartersgator samt brandgata.

Andelstal för fördelning av kostnader är 50 %.

Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med Högbron 1, Hängbron 1, Lågbron 1, Bågbron 2 och Stora Kvinns 1. Samfälligheten bildades 2016 och har benämningen Långbro Parks

Samfällighetsförening. Tillkommande fastigheter är ”Trädgårdsmästarvillan”, Långbrohallen och

Valvbron. Samfälligheten omfattar Stora Kvinns väg samt del av Bergtallsvägen. Fastigheten belastas av

ledningsrätter. Ledningar i gatan, främmande anordningar, ingår inte i samfällighetens ansvar. Följande

främmande anläggningar, i form av ledningar, finns: Stockholm Vatten AB, TeliaSonera AB, Stokab, AB

Fortum Värme (samägt med Stockholms Stad) och Fortum Distribution AB. Överenskommelse om

vägarnas skötsel inom dagens bostadsrättsföreningar har avtalats den 26 oktober 2016. Kostnader

faktureras av Långbro Parks samfällighetsförening och nu gällande andelstal för fördelning är 18,50 %.

I Långbro Parks Samfällighetsförening ingår gemensamhetsanläggning, tidigare benämnd GA:3, tillsammans med Högbron 1, Hängbron 1 och Bågbron 2. Samfälligheten omfattar gästparkering om 34 parkeringsplatser, 14 st på Bergtallsvägen och 20 st på Stora Kvinns väg. Överenskommelse om gästparkeringens skötsel inom dagens bostadsrättsföreningar har avtalats den 26 oktober 2016. Kostnader faktureras av Långbro Parks samfällighetsförening och nu gällande andelstal för fördelning är 23,38 %. Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, tillsvidare benämnd Hängbron GA:2, tillsammans med Hängbron 1 och Hängbron 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar en spillvattenledning. Kostnader faktureras av JM och nu gällande andelstal för fördelning är 47 %.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt styrelsen förslag ske med 50 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna med 5% sker fr o m 1 januari 2026.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera betydande åtgärder.

Fasadrenoveringen har färdigställts och arbetet med gården har slutförts.

Avtalet med Fastum har omförhandlats och fastighetsskötseln har övergått till Storholmen – Fix it.

Vidare har hisskötseln bytts från Kone till Elevate och ett nytt avtal har tecknats med Ownit.

Avtalet med PEAB har omförhandlats och skötseln av grönytor har tagits över i egen regi och föreningens revisor har bytts ut från PWC till Kungsbron Revision.

Under året har föreningen amorterat 2 miljoner kronor på sina lån.

Därutöver har 6 miljoner kronor betalats avseende fasadrenoveringen till JM.

Vi har även gått över till att redovisa enl. K3.

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	136	134
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-10</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	136	136

Under året har 7 (3) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 12 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Åke Forslund	Ordförande
Tony Walther	
Elisabeth Melin	
Andreas Fernqvist	
Mari Forsman	

Suppleanter:

Gunilla Lidén
Nanna Spett
Stefan Gideskog

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 12 (11) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisorer

Kungsbron Borevision med revisor Sara Lundqvist.

Valberedning

Bert Spett	Sammankallande
Per Lundberg	
Marianne Lycke	
Jane Öster Svensson	

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	6 545	5 866	5 542	5 354
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 219	-586	-13	-593
Soliditet (%)	69,62	69,30	69,27	68,86
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	694	631	631
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 659	10 930	10 930	10 930
Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)	8 224	8 434	8 434	8 434
Sparande per kvm (kr/kvm)	129	126	157	112
Räntekänslighet (%)	13,95	15,75	17,33	17,33
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	147	138	124	117
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,89	87,03	83,81	86,58

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader samt ökade räntekostnader och större underhåll. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 050 000	119 995 000	2 446 755	8 224 610	-586 248	185 130 117
Disposition av föregående års resultat:			30 851	-617 099	586 248	0
Årets resultat					-1 218 873	-1 218 873
Belopp vid årets utgång	55 050 000	119 995 000	2 477 606	7 607 511	-1 218 873	183 911 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (kronor):

balanserad vinst	7 607 511
årets förlust	-1 218 873
	6 388 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	368 250
anspråk tas av fond för yttre underhåll	-40 205
i ny räkning överföres	6 060 593
	6 388 638

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 545 167	5 865 644
Övriga rörelseintäkter		6 092	6 168
Summa rörelseintäkter		6 551 259	5 871 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 943 307	-3 227 390
Övriga externa kostnader	4	-539 344	-445 495
Personalkostnader	5	-233 872	-260 715
Avskrivningar	6, 7	-2 411 917	-1 449 195
Summa rörelsekostnader		-6 128 440	-5 382 795
Rörelseresultat		422 819	489 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 274	669 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 753 966	-1 744 408
Summa finansiella poster		-1 641 692	-1 075 264
Resultat efter finansiella poster		-1 218 873	-586 247
Årets resultat		-1 218 873	-586 247

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	254 415 246	250 580 379
Inventarier, verktyg och installationer	7	81 019	124 259
Summa materiella anläggningstillgångar		254 496 265	250 704 638
Summa anläggningstillgångar		254 496 265	250 704 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 733 564	1 799 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	239 353	478 824
Summa kortfristiga fordringar		1 972 917	2 278 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	7 700 499	14 171 102
Summa kassa och bank		7 700 499	14 171 102
Summa omsättningstillgångar		9 673 416	16 449 479
SUMMA TILLGÅNGAR		264 169 681	267 154 117

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

175 045 000

175 045 000

Fond för yttre underhåll

2 477 606

2 446 755

Summa bundet eget kapital

177 522 606

177 491 755

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 607 511

8 224 609

Årets resultat

-1 218 873

-586 247

Summa fritt eget kapital

6 388 638

7 638 362

Summa eget kapital

183 911 244

185 130 117

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 14

0

9 500 000

Summa långfristiga skulder

0

9 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 14

78 500 000

71 000 000

Leverantörsskulder

175 409

198 720

Skatteskulder

353 294

382 329

Övriga skulder

12

5 678

22 184

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 224 056

920 767

Summa kortfristiga skulder

80 258 437

72 524 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

264 169 681

267 154 117

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 218 873

-586 247

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 411 917

1 449 195

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 193 044

862 948

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

10 070

Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientmedelskonto

392 292

-42 455

Förändring av leverantörsskulder

-23 311

-96 560

Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder

257 696

-256 329

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 819 721

477 674

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 203 544

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 203 544

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-2 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000

0

Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)

-6 383 823

477 674

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

15 676 497

15 198 823

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

8, 10

9 292 674

15 676 497

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	120 år
Byggnad - Stamledningar Värme	80 år
Byggnad - Yttertak	60 år
Byggnad - Stamledningar VA och el	50 år
Byggnad - Fasader, fönster, balkonger, hiss	40 år
Byggnad - Ventilation	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 7 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 626 765	5 110 208
Hyror parkering	870 578	647 769
Laddstolpar elbilar	47 369	47 498
Försäkringsersättningar	0	59 984
Övriga intäkter	455	185
	6 545 167	5 865 644

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	117 092	111 236
Städkostnader	81 691	78 176
Hyra av entrémattor	39 418	45 552
Snöröjning/sandning	32 068	55 833
Hisskostnader	29 200	86 408
Besiktningsskostnader	0	4 234
Inköp av parkeringstjänster	40 299	42 394
Gemensamhetsanläggning	212 815	151 918
Reparationer	242 315	66 059
Hissreparationer	132 735	202 023
Planerat underhåll	40 205	337 399
Fastighetsel	170 118	128 769
Uppvärmning	950 996	946 332
Vatten och avlopp	284 249	231 761
Avfallshantering	186 816	182 977
Försäkringskostnader	119 764	158 387
Självrisker	0	37 106
Kabel-tv	108 340	128 156
Bredband	109 200	136 500
Försäkringsersättningar	0	59 984
Systematiskt brandskyddsarbete	125	16 969
Förbrukningsinventarier	14 500	6 847
Förbrukningsmaterial	17 447	5 700
Trivselåtgärder	13 914	6 670
	2 943 307	3 227 390

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	3 380	44 700
Fastighetsavgift	156 884	148 330
Telefoni	1 486	2 924
Datorkommunikation	8 145	1 299
Porto	9 122	8 531
Föreningsgemensamma kostnader	4 564	4 116
Revisionsarvode	35 949	47 799
Ekonomisk förvaltning	282 727	153 244
Bankkostnader	5 096	4 346
Konsultarvoden	18 625	0
Underhållsplan	0	4 375
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 681
Gåvor	2 800	218
Övriga förvaltningskostnader	10 566	14 077
Teknisk förvaltning grundavtal	0	5 855
	539 344	445 495

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	205 800	200 550
Sociala avgifter	28 072	60 165
	233 872	260 715

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden byggnader	161 950 000	161 950 000
Inköp	6 203 544	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 153 544	161 950 000
Ingående avskrivningar	-16 369 621	-14 969 810
Årets avskrivningar	-2 368 677	-1 399 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 738 298	-16 369 621
Ingående redovisat värde mark	105 000 000	105 000 000
Utgående värde mark	105 000 000	105 000 000
Utgående redovisat värde	254 415 246	250 580 379
Taxeringsvärden byggnader	170 338 000	163 470 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	77 000 000
	234 338 000	240 470 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	298 350	298 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 350	298 350
Ingående avskrivningar	-174 091	-124 707
Årets avskrivningar	-43 240	-49 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 331	-174 091
Utgående redovisat värde	81 019	124 259

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 375	213 413
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 291 885	1 004 205
Fastum Fasträntekonto	300 290	501 190
Övriga kortfristiga fordringar	100 962	80 745
	1 733 512	1 799 553

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	114 426	109 362
Bredband	5 098	8 506
Kabel-tv	34 489	36 309
Ekonomisk förvaltning	28 125	42 758
Samfällighetsavgift	18 420	23 025
Upplupna ränteintäkter	31 002	258 864
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	7 793	0
	239 353	478 824

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	6 736 296	50 298
Handelsbanken	964 203	5 202 804
SBAB placeringskonto	0	2 428 000
SBAB placeringskonto	0	6 490 000
	7 700 499	14 171 102

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,38	2026-09-01	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2,38	2026-09-01	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek	2,38	2026-09-01	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,46	2026-03-02	15 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2,88	2026-09-01	9 500 000	9 500 000
			78 500 000	80 500 000
Kortfristig del av lån			78 500 000	71 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 78 500 000 kr

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	5 678	22 184
	5 678	22 184

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	156 551	139 296
Styrelsearvoden	154 599	154 599
Sociala avgifter	70 486	70 486
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	12 675	18 828
Fjärrvärme	123 699	118 644
Vatten & avlopp	86 773	58 107
Avfall	33 292	29 410
Övriga upplupna kostnader	12 720	0
Förutb hyror/avgifter, ej moms	543 261	295 858
Hyses- och avgiftsfördringar	0	5 539
	1 224 056	920 767

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
	92 000 000	92 000 000

Årsredovisningen har beslutats 24 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Åke Forslund
Ordförande

Mari Forsman

Tony Walther

Elisabeth Melin

Andreas Fernqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundqvist
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Hängpilarna.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-26 11:13:47

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS FERNQVIST (19710323XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-24 19:16:37
 LILIAN ELISABETH MELIN (19531227XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-24 16:43:12
 Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor	2026-03-26 11:13:47
 MARI FORSMAN (19700823XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-24 21:10:00
 TONY WALTHER (19560530XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-24 21:19:22
 ÅKE FORSLUND (19510206XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-24 20:52:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Hängpilarna.pdf (238566 byte)

DB7C65846D43C2441365200A7479849622E78EF7146C4B9582987A87B61267220FA894A07ACF02640253
51BBDDA9BE1626C33EBDF2ABAFAB22F5AD0D5886C352

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hängpilarna
Org.nr 769615-8273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hängpilarna för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hängpilarnas 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hängpilarna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundqvist

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-26 11:14:44

Dokumentet är undertecknat av:



Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor

2026-03-26 11:14:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (132067 byte)

A91A6651D0DB850009DE8AC90E832B77D09EED0AD1A867FF9900AD5379A78602DCFEDEB4495A0DC4FA3C
B7C32620B3E77AA07326DD18A2447B9DFC7F51F13593

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support