

Årsredovisning 2025

HSB Brf Maltesholm i Stockholm

702001-3897



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Maltesholm i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jaktpaviljongen 5	1957	Stockholms Kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 170 bostadsrätter om totalt 11 032 kvm och 2 lokaler om 105 kvm.

Föreningen disponerar 35 förråd, 13 garageplatser, 56 parkeringsplatser samt 5 MC-garage med en sammanlagd yta om 245 kvm.

Den totala ytan uppgår till 11 382 kvm. *LE*

Styrelsens sammansättning

Agneta Jörlemo	Ordförande
Yvonne Karlsson	Styrelseledamot
Billy Mikael Ekblom	Styrelseledamot
Daniel Berthelsen	Styrelseledamot
Johan Ågermo	Styrelseledamot
Malin Johansson	Styrelseledamot
Patrik Emanuel Lindberg	Styrelseledamot
Pia Tenor	Styrelseledamot
Kristina Lundborg	Styrelseledamot tom 250811
Margareta Axberg	Styrelseledamot tom 250602
Maryam Safarzadeh	Styrelseledamot tom 260112
Daniel Tolufim Ejdeholm	Tjänstgörande Suppleant
Simon Östervall	Suppleant

Valberedning

Natalie Nordén (ordförande)
Eva Hansing Åhrman
Lena Britz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Agneta Jörlemo, Yvonne Karlsson och Daniel Berthelsen

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor Kungsbron Borevision
Inger Björklund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-26. Anta HSB's nya normalstadgar 2023 (med våra anpassningar).

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-12. Suppleringsval till styrelsen (1 ledamot och 2 suppleanter).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1992 ● Ombyggnad av lokal till bostadslägenhet - nytt kök och bad, fasadändring (LGH 38)

2000 ● Ny fjärrvärmecentral

2003 ● Stambyte 

- 2003-2004** ● Ombyggnad av lokal till lägenheter (182A + två i nr 184)
- 2005** ● Utbytesfönster
- 2007** ● Tilläggsisolering av vindar
Nya el-centraler inom el-rum 1, 2, 3, 4 och ny el-inst. för tvätt-stugan
- 2010-2013** ● Ombyggnad av lokaler till 5 lägenheter (154C-E + 166A-B)
- 2011** ● Installation av bredband (Fastighetsnät)
- 2012** ● Ny huvud-ledning för fastighets-el från el-rum 3 till el-rum 2
Nybyggnad av entrétag (154C och E)
- 2014-2015** ● Ombyggnad av lokaler till 6 lägenheter (164A-C + 166C-E)
- 2015** ● Målning av balkongräcke och fönsterbläck
- 2017** ● Nya trapphus-belysningar
- 2018** ● Omläggning av tak på båda fastigheterna
- 2019** ● Dörrar till franska balkonger
Nya brand-varnare och nödljus-armaturer i samtliga källar-korridorer
- 2020-2022** ● Ombyggnad av lokal till två lägenheter (154A och B)
- 2021** ● Byte av samtliga äldre utomhus ljuskällor till energi-snåla LED-ljuskällor.
- 2023** ● Installering av 14 Laddstolper
Byte av samtliga VarmVattenCirkulations-ventiler (VVC)
Nytt aggregat i torkrum 1
- 2024** ● Inköp av ny tvättutrustning, samt torkskåp
- 2024-2025** ● Fönsterbyte på sjösidan i tidigare uthyrningslokaler
- 2025** ● Nytt aggregat i torkrum 2
Brandsäkerhetsåtgärder
Lekplatsen- Installation av lekställning
Bytt av tvättmaskin
Murra igen dörr mellan garage och lägenhet (2 styck)
Ventilation 

Löpande drift och underhåll:

Det görs löpande besiktningar enligt lagstiftning och allmänna rekommendationer. Besiktning av ventilationen (OVK) görs vart 5 år (senast 2024/2025), stamspolning görs vart 5 år (senast 2022), skorstenar/eldstader vart 3 år (senast 2023), radonmättnings vart 5-6 år (pågående Q1-2026). På mekanisk ventilation samt på tvätt- och torkutrustning görs en årlig besiktning.

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovera ventilationskanaler
Renovera betonggolvet i portaler
Brandtätta allmänna utrymmen

- 2027 ● Renovera fönster i 1:orna

- 2027-2028 ● Balkongrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och snöröjning	Spetsudden AB
Försäkringar	Länsförsäkringar Stockholm AB
Kabel-TV	Tele2
Städning i trappuppgångar	MJM Fastighetsservice AB
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningens ekonomi stärkts genom förbättrat resultat och ett ökat kassaflöde. Styrelsen har samtidigt genomfört åtgärder för att skapa en mer långsiktigt stabil finansiering.

I april höjdes årsavgifterna med 3 procent i syfte att möta ökade kostnader och stärka föreningens ekonomiska ställning.

Föreningen har under 2025 lagt om sina lån vid två tillfällen. I slutet av mars omförhandlades sina befintliga lån om 9,9 mkr. Lånet delades upp i två separata lån om 4,95 mkr vardera med bindningstider om ett respektive tre år till fast ränta. Under hösten omförhandlades föreningens två återstående lån, ett om cirka 4,86 mkr samt ett STIBOR-bundet lån med en kvarvarande skuld om 504 tkr. STIBOR-lånet amorterades i sin helhet och det andra lånet bands på tre år till fast ränta. Åtgärderna har minskat ränterisken och ökat förutsägbarheten i föreningens räntekostnader.

Årets resultat uppgår till 1 454 tkr och årets kassaflöde från löpande verksamheten uppgår till 2 975 tkr, vilket är en förbättring jämfört med föregående år och stärker föreningens likviditet. För ytterligare information hänvisas till kassaflödesanalysen.

I samband med budgetarbetet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 procent från och med januari 2026. Beslutet syftar till att fortsatt säkerställa en stabil ekonomi och långsiktig finansiering av föreningens verksamhet.

Förändringar i avtal

Föreningen har byt leverantör på Trädgårdsskötseln under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 210 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 214 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. *LT*

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 727 561	9 387 650	8 970 570	9 105 025
Resultat efter fin. poster	1 453 522	1 647 031	457 493	919 593
Soliditet (%)	66	64	63	60
Yttre fond	1 836 907	2 017 139	1 443 139	1 547 695
Taxeringsvärde	198 536 000	201 052 000	201 052 000	201 052 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	800	766	745
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	93	92	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 336	1 398	1 431	1 626
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 295	1 366	1 417	1 589
Sparande / kvm totalyta, kr	299	251	191	213
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	38	14	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	144	150	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	39	31	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	217	195	169
Räntekänslighet (%)	1,61	1,75	1,87	2,18

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. *12*

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	681 298	-	-	681 298
Upplåtelseavgifter	13 872 169	-	-	13 872 169
Fond, yttre underhåll	2 017 139	-	-180 232	1 836 907
Balanserat resultat	13 339 077	1 647 031	180 232	15 166 340
Årets resultat	1 647 031	-1 647 031	1 453 522	1 453 522
Eget kapital	31 556 714	0	1 453 522	33 010 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	14 986 108
Avsättning till fond för yttre underhåll	-524 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	754 232
Årets resultat	1 453 522
Totalt	16 619 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservation till underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	16 619 862
	16 619 862

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. *67*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 727 561	9 387 650
Övriga rörelseintäkter	3	70 611	126 893
Summa rörelseintäkter		9 798 172	9 514 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 023 432	-5 360 837
Övriga externa kostnader	9	-504 011	-686 901
Personalkostnader	10	-313 922	-287 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 194 759	-1 158 062
Summa rörelsekostnader		-8 036 123	-7 493 763
RÖRELSERESULTAT		1 762 048	2 020 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118 628	105 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-427 154	-479 180
Summa finansiella poster		-308 526	-373 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 453 522	1 647 031
ÅRETS RESULTAT		1 453 522	1 647 031

le

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	12, 22	39 134 524	38 551 327
Markanläggningar	13	182 448	0
Pågående projekt	15	0	1 230 765
Summa materiella anläggningstillgångar		39 316 972	39 782 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 318 472	39 783 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 277	421 368
Övriga fordringar	17	122 486	4 382 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	522 136	471 659
Summa kortfristiga fordringar		672 899	5 275 496
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	19	5 046 984	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 046 984	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 176 021	377 313
Summa kassa och bank		5 176 021	377 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 895 904	9 652 809
SUMMA TILLGÅNGAR		50 214 376	49 436 401

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 553 467	14 553 467
Fond för yttre underhåll		1 836 907	2 017 139
Summa bundet eget kapital		16 390 374	16 570 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 166 340	13 339 077
Årets resultat		1 453 522	1 647 031
Summa fritt eget kapital		16 619 862	14 986 108
SUMMA EGET KAPITAL		33 010 236	31 556 714
Avsättningar			
Avsättningar		0	615 383
Summa avsättningar		0	615 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	9 787 872	0
Summa långfristiga skulder		9 787 872	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	4 950 000	15 421 872
Leverantörsskulder		736 462	212 397
Skatteskulder		23 504	26 576
Övriga kortfristiga skulder		37 741	36 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 668 561	1 566 683
Summa kortfristiga skulder		7 416 268	17 264 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 214 376	49 436 401

LR

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 762 048	2 020 780
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 194 759	1 158 062
	2 956 807	3 178 842
Erhållen ränta	106 181	162 467
Erlagd ränta	-425 796	-503 797
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 637 192	2 837 512
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	330 694	-499 033
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 095	452 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 974 981	2 791 471
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-729 639	-1 530 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-729 639	-1 530 765
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-684 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-684 000	-360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 561 342	900 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 661 663	7 760 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 223 005	8 661 663

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Maltesholm i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	2,17 %
Fönster	1,67 - 2,17 %
Hissar	4,76 %
Restpost	1,16 %
Stomme och grund	1,14 %
El	3,30 %
Ventilation	4,76 %
Yttertak	2,50 - 3,30 %
Byggnad	10,00 %
Markanläggningar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel och kortfristiga placering klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Kassa och bank

I föregående årsredovisning redovisades klientmedel under kortfristiga fordringar. Under innevarande år finns inga klientmedel redovisade. I stället avser posten kassa och bank föreningens transaktionskonto.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 136 263	8 828 847
Hysesintäkter, lokaler	92 536	94 954
Hysesintäkter garage	132 183	137 817
Hysesintäkter, p-platser	241 996	246 897
Övriga intäkter	115 793	83 248
Intäktsreduktion	0	-11 458
IMD el Laddstolpar	8 790	7 345
Summa	9 727 561	9 387 650

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturerering	5 888	0
Övriga intäkter	64 723	123 157
Försäkringsersättningar	0	3 736
Summa	70 611	126 893

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Övrigt	7 993	0
Fastighetsskötsel	256 710	267 091
Städning	231 625	211 825
Besiktning och service	0	73 000
Brandskydd	89 239	70 144
Trädgårdsarbete	102 040	102 600
Snöskottning	72 277	87 435
Summa	759 884	812 096

L2

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	336 105	333 823
Försäkringsskador	0	44 190
Summa	336 105	378 012

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	754 232	0
Summa	754 232	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	195 083	422 296
Uppvärmning	1 886 593	1 601 348
Vatten	455 599	429 714
Sophämtning	201 610	210 053
Summa	2 738 885	2 663 412

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	177 970	175 333
Tomträttsavgälder	690 900	690 900
Kabel-tv/bredband	256 970	317 036
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	308 485	324 048
Summa	1 434 325	1 507 317

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	91 913	308 234
Förbrukningsmaterial	34 298	88 483
Revisionsarvoden	24 500	20 625
Styrelsemöte/stämma/städdag/Trivselåtgärder	44 090	14 324
Ekonomisk förvaltning	177 666	227 756
Konsultkostnader	103 845	0
Medlemsavgifter	27 700	27 480
Summa	504 011	686 901

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	217 560	176 319
Övriga arvoden	21 610	60 350
Löner, arbetare	2 700	0
Sociala avgifter	72 052	51 295
Summa	313 922	287 964

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	426 997	479 180
Övriga räntekostnader	157	0
Summa	427 154	479 180

NOT 12, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 928 735	62 628 735
Årets inköp	1 775 904	300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 704 639	62 928 735
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 377 409	-23 219 347
Årets avskrivning	-1 192 706	-1 158 062
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 570 115	-24 377 409
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 134 524	38 551 327
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 841 000	123 078 000
Taxeringsvärde mark	66 695 000	77 974 000
Summa	198 536 000	201 052 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	184 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	184 500	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 052	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 052	0
Utgående restvärde enligt plan	182 448	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	155 528	155 528
Årets utrangeringar	-155 528	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	155 528
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-155 528	-155 528
Återförda avskrivningar på utrangeringar	155 528	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-155 528
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 230 765	0
Årets investeringar	545 139	1 530 765
Omfört till Byggnad	-1 775 904	-300 000
Summa pågående arbeten	0	1 230 765

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Medlemskap av Fonus	1 000	1 000
Andelar HSB	500	500
Summa	1 500	1 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	74 970	50 643
Skattefordringar	47 476	47 476
Övriga fordringar	40	0
Klientmedel HSB	0	4 284 350
Summa	122 486	4 382 469

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 257	471 659
Fastighetsskötsel	54 761	0
Försäkringspremier	172 121	0
Kabel-TV	56 661	0
Räntor	12 407	0
Tomträtt	172 725	0
Förvaltning	44 204	0
Summa	522 136	471 659

NOT 19, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placering Handelsbanken	5 046 984	4 000 000
Summa	5 046 984	4 000 000

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	-	-	-	9 900 000
Stadshypotek AB	-	-	-	684 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,73 %	4 837 872	4 837 872
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,89 %	4 950 000	
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,13 %	4 950 000	
Summa			14 737 872	15 421 872
Varav kortfristig del			4 950 000	15 421 872

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 737 872 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 355	720 653
Städning	20 125	0
El	19 015	0
Uppvärmning	251 852	0
Utgiftsräntor	41 296	39 938
Vatten	35 268	0
Arvoden	278 546	0
Sopphantering	37 799	0
Sociala avgifter	108 671	1 781
Förutbetalda avgifter/hyror	858 634	804 312
Summa	1 668 561	1 566 683

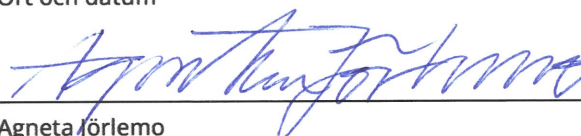
NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER


	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 765 303	29 765 303


Underskrifter

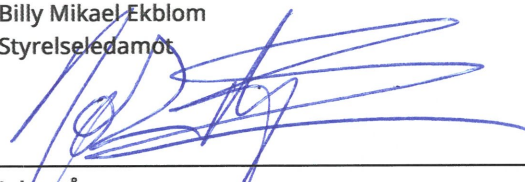
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

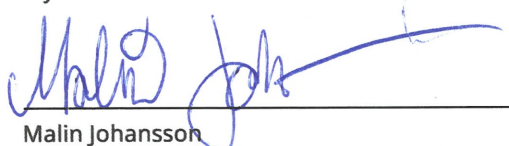
Hässelby Strand 2026-03-09
Ort och datum

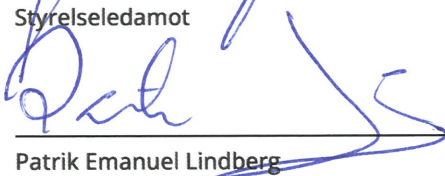

Agneta Jörlemo
Ordförande

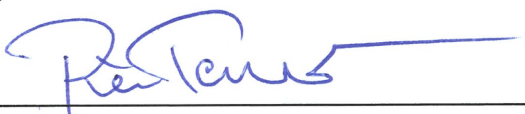

Billy Mikael Ekblom
Styrelseledamot

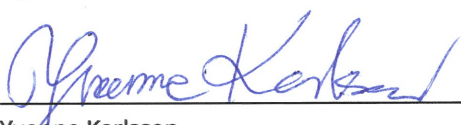

Daniel Berthelsen
Styrelseledamot



Johan Ågermo
Styrelseledamot


Malin Johansson
Styrelseledamot


Patrik Emanuel Lindberg
Styrelseledamot

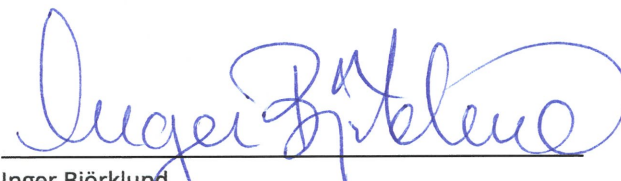

Pia Tenor
Styrelseledamot


Yvonne Karlsson
Styrelseledamot


Daniel Tolufim Ejdeholm
Tjänstgörande Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-09

Kungsbron Borevision
Lena Zozulyak
Revisor


Inger Björklund
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm
Org.nr 702001-3897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *lr*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 9 mars 2026

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Björklund
Förtroendevald revisor