



## Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Axet i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-1041 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostads-företag (äkte bostadsrättsförening) enl. 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 tids-begränsning. Föreningen bildades den 4 augusti 1930 och registrerades i Länsstyrelsen den 18 april 1931. Lagfart erhöles den 11 augusti 1930. Org.nr. är 702000-1041. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24.

Föreningen äger och förvaltar fastig- heterna Axet 2 och 3, Rågen 2 och 3 samt Grindshage 9 i Stockholm. Tomtmarken ägs av föreningen.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Axet 2       | 1930-06-14    |                      |
| Axet 3       | 1930-06-14    |                      |
| Grindshage 9 | 1930-06-14    |                      |
| Rågen 2      | 1930-06-14    |                      |
| Rågen 3      | 1930-06-14    |                      |

### Totalt 5 objekt

#### Fastigheter

Föreningen har följande fastigheter:

| Fastighet    | Byggår    | Renoverad* |
|--------------|-----------|------------|
| Axet 3       | 1930      | 1984/2017  |
| Grindshage 9 | 1931-1933 | 1986       |
| Rågen 3      | 1932      | 1987       |
| Rågen 2      | 1937      | 1991       |
| Axet 2       | 1938      | 1992       |

Axet 3 = Vickergatan 3-15

Grindshage 9 = Eriksdalsg 20-36

Rågen 3 = Timotejg 3-7 + Eriksdalsg 19

Rågen 2 = Råggatan 8-14

Axet 2 = Timotejg 4-8 + Eriksdalsg 17

\*) Med renoverad menas en fullständig ombyggnad, t.ex. tilläggsisolerad fasad, nya fönster, ledningar och stammar samt nya kök och badrum i lägen-heterna m.m. Axet 3:s fasad samt tak totalrenoverades 2017. Trapphusen renoverades under perioden 2012-2023.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg har under året ingått i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 28                       | lokaler (hyresrätt)                   | 1 778                    |
| 403                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 16 418                   |
| 2                        | förråd                                | 28                       |
| <b>Totalt 433 objekt</b> |                                       | <b>18 224</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 281 st 2 rok, 21 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 2 st 4 rok.

Det är fler medlemmar än bostadsrätter p.g.a. att många lägenheter ägs av fler än en person. Dessutom äger några medlemmar fler än en bostadsrätt. Varje bostadsrätt har en röst på stämman. En medlem som äger flera lägenheter har ändå endast en röst på föreningsstämman. HSB Stockholm äger en bostadsrätt på Vickergatan.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll                     |
|---------------------|--------------------------|
| Marie-Louise Wallin | Ordförande               |
| Inge Björkander     | Ledamot                  |
| Mats Engström       | Ledamot, HSB             |
| Anders Nyström      | Ledamot, vice ordförande |
| Helena Rosén        | Ledamot                  |
| Karin Jordås        | Ledamot                  |
| Lars Dahl           | Ledamot                  |
| Mats Berggren       | Suppleant, sekreterare   |
| Anita Merkelback    | Suppleant                |
| Eva Strand          | Suppleant                |

Vicevärd är Per-O Östlund.

Ahmed Mehdi är anställd som fastighetsskötare. Birgitta Sjulegård är anställd för att städa samtliga portar. Linnea Aggestam och Nadja Lenander anställdes för att se till tvättstugorna. Mandatperioden i styrelsen är två år. På stämman går mandatperioden ut för Wallin, Rosén och Dahl samt suppleanten Merkelbach.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma har tecknats av dels hela styrelsen, dels av Wallin, Nyström, Björkander och Östlund två i förening

Föreningens revisor har under året varit Linnea Aggestam med Karin Westling som suppleant. Extern revisor är Kungsbron Borevision AB.

Stämman omvalde Anna Hedelius (sammankallande), Per-Anders Svensson och Katrin Hendriks till valberedning.

**Attesträtt**

För belopp upp till 100 000 kr har attesträtt innehafts av Wallin, Nyström, Björkander och Östlund var för sig och för belopp därutöver av två i förening.

**Ombud vid distriktsstämma**

Ombud vid HSB:s distriktsstämma har varit ordinarie styrelseledamöter med suppleanter.

Arvodena fastställdes av stämman till följande:

- Styrelsen (inkl suppleanter 9 pers) får fördela 3 prisbasbelopp för arvoden och därutöver fritt disponera 0,5 prisbasbelopp till övriga kostnader. För 2025 innebar det 176 400 kr till arvoden och 29 400 kr till övriga kostnader.
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2025 är summan 5 880 kr och revisorssuppleanten får 900 kr.
- Valberedningens arvode är 900 kr/pers.

Motioner och beslut på stämman i februari 2024

19 motioner hade lämnats in till stämman.

**# 1 Cyklskenor**

Trappan till cykelrummet E 20 behöver skenor för cyklar och barnvagn.

*Motionen bifölls, tas upp i underhålls- planen.*

**# 2 Trygga kvarter**

Se över kraven för medlemskap för att stoppa peroner med våldskapital.

*Motionen avslogs, med hänvisning till stadgarna.*

**# 3 Tvättstuga T 6**

Tillsätt arbetsgrupp för att få bättre skötsel och hygien.

*Motionen bifölls. Föreningen har anställt två personer för bättre skötsel.*

**# 4 Längre torktid**

Låt strömmen vara kvar 40 min efter sista tvättpass på söndagar.

*Stämman beslöt att låta strömmen vara kvar 30 minuter efter sista pass på söndagar.*

**# 5 Portkod**

Byt portkod.

*Motionen bifölls.*

**# 6 Skötsel av tvättstuga**

Tvättstugan ska kunna låsas under bokad pass och inför fungerande städning.

*Motionen avslogs, angående städning se motion 3.*

**# 7 Återvinning**

Ta bort sopsäckarna i tvättstugorna och förbättra anslagen i grovsoprummet.

*Motionen avslogs avseende tvättstugorna med bifölls när det gäller grovsoprummet.*

**# 8 Byt lysrör**

Byt lysrör i källarna till LED.

*Motionen bifölls. Alla lysrör i Axet 3 och Rågen 3 är utbytta till LED.*

**# 9 Försköna gårdarna**

Plantera buskar och marktäckare.

*Motionen bifölls.*

**# 10 Röklukt**

Man ska inte få röka i lägenheterna.

*Motionen avslogs. Går ej att förbjuda.*

**# 11 Om kriget/krisen kommer**

Att styrelsen informerar om hur vi ska anknyta till MSB:s information.

*Motionen besvarades med att det inte är en motionsfråga.*

**# 12 Jobb med våra gårdar**

Att Inger Broms berättar om sitt fina arbete med gårdarna och kanske ordna en gemensam dag för gårdsskötsel.

*Motionen besvarades med att det inte är en motionsfråga.*

**# 13 "Rasta inte hunden"-skyltar**

Sätt upp fler skyltar att rastning av hund ej är tillåtet på gårdarna. *Motionen besvarades med att styrelsen ska se över vad som kan göras.*

**# 14 Styrelsens protokoll**

Att protokollen görs offentliga för medlemmarna. *Motionen avslogs då det skulle strida mot stadgarna.*

**# 15 Anlitande av firmor/anställda**

Redovisa vilka som anlitas för att sköta föreningen och anlita enbart proffs. *Motionen avslogs, inte en stämmofråga.*

**# 16 Växter på Vickergatans gård**

Vi skulle få veta kostnaden för inköp av växter och konsultarvode. *Kostnaderna redovisades och motionen ansågs därmed besvarad.*

**# 17 Färgsättning trapphus**

Färgvalet på Vickergatan är dumt. Var det en konsult som färgsatte och vad kostade det? *Motionen besvarades med att det var en boende arkitekt som utan kostnad färgsatte och målaren var professionell.*

**# 18 Brf Axet behöver två revisorer**

Välj två föreningsrevisorer. *Val till revisor hade hållits, därmed ansågs motionen besvarad.*

**# 19 Brf Axet behöver ny förvaltning**

Motionen omfattade en rad frågor som besvarades. *Efter diskussion ansågs motionen besvarad.*

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 februari 2025 i Engelska Gymnasiets matsal. Protokoll från stämman finns på brfaxet.se. På stämman deltog 76 röstberättigade medlemmar.

I snitt har 16 % av lägenheterna varit företrädna på stämmorna under de senaste sex åren.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den löpande ekonomiförvaltning sköts enligt särskilt avtal av HSB Stockholm.

Resultatet för året är -2 156 055 kr. Det är en försämring med 1,2 milj kr jämfört med tidigare år trots att intäkterna ökade med 0,5 milj kr. Förklaringen är främst att det planerade underhållet ökade med ca 1 milj kr och att kostnad för fastighetsskötsel och lokalvård ökade med 0,4 milj kr (vari ingår kostnad för serviceavtal på avloppssystemet, OKV-åtgärder m.m.) samt ökad kostnad för försäkringsskador med 0,2 milj kr.

**Årsavgift**

Med anledning av ökade kostnader höjdes årsavgifterna med 6 % från den 1 januari 2025.

**Avskrivningar**

Axet har tillsvidare valt att tillämpa avskrivningsregel K2.

**Fastighetslånen**

Vid årets slut hade föreningen totalt 47 milj kr i lån:

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| 17,0 milj | ~2,21 % | rörligt |
| 15,0 milj | 4,26 %  | nov 25  |
| 15,0 milj | 4,02 %  | nov 26  |

Den genomsnittliga räntan var 3,55 % och den genomsnittliga löptiden drygt 6 månader. Efter räkenskapsårets ska ett bundet lån på 15 milj kr läggas om och lägre ränta kan förväntas. Utöver fastighetslånen har Axet två räntefria lån på totalt 159 000.

#### Axets särskilda avgifter

Enligt stadgarna får Axet ta ut en överlåtelseavgift vid försäljning på 3,5 % av ett prisbasbelopp (ppb). Under året tog Axet ut en överlåtelseavgift på 1000 kr.

Enligt stadgarna får Axet ta ut en pantsättningsavgift på 1,5 % av ett ppb. Avgiften läggs som tillägg på hyresavin av HSB då lägenheten pantsätts.

Axet får även ta ut en avgift vid andra- handsuthyrning om 10 % av ett ppb per år. Avgiften läggs på hyresavien för den som har tillstånd att hyra ut.

#### Plusgirokonto och Swish

Brf. Axet har ett plusgirokonto 40 00 96-4 och swish 123 518 2068 dit bl.a. avgifterna ovan och ersättning för namnskylt betalas.

#### Garantibelopp

Gentemot Fastigo har föreningen ett garantibelopp om 13 331 kr vilket kan krävas av oss i händelse av konflikt på arbetsmarknaden.

#### Underhåll 2024-2025

Det underhåll som styrelsen planerar att utföra redovisas på brfaxet.se.

Föreningen har också en underhållsplan för de närmaste 30 åren som uppskattar föreningens framtida 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.

Under året genomfördes planerat underhåll med 1 459 304 kr. Budgeterat underhåll var 2 092 000 kr. Skillnaden på nästan drygt 600 000 kr berodde på att bygget av sopstationerna försenats p g a uteblivet bygglov samt att vissa kostnader för fuktåtgärder kommer på nästa år.

Det planerade underhållet som utfördes bestod av:

- Byte av takfläktar 16 710
- Uppgradering av UC 58 750
- Byte till LED-lampor 285 000
- Fuktdränering 611 750 kr
- Rening p g a legionella 149 281
- Bygge av cykelställ 337 812

Utöver det planerade underhållet utfördes också löpande reparationer för 400 826 kr. De största kostnaderna avsåg tvättstugorna med 59 791, dörrar och låssystem 123 851, VVS 69 730, undercentralen 106 119 och mark 18 302 kr.

#### Planerat underhåll 2025-2026

Det planerade underhållet för perioden 1 sep 25 - 31 aug 26 budgeteras till 800 000 kr. Underhållsplanen innehåller följande planerade underhåll:

- Gårdarna rustas upp
- Nya utemöbler köps
- Sophanteringen löses med nya kärlskåp på gårdarna
- OVK-besiktning godkänns
- Barnvagnsramp (E 20)
- Vattenkran (V 3)

**OVK-besiktning**

Under räkenskapsåret genomfördes OVK-besiktning. Efter räkenskapsåret åtgärdas anmärkningar och när de är klara kan OVK-besiktningen godkännas.

**Energideklaration**

Energideklaration gjordes 16 februari 2025. Den hämtas på Boverket.se med ID 1586133. Vår energiklassning är E. Vi ligger ändå bra till (155 kWh/m<sup>2</sup>) när man tar hänsyn till åldern på våra fastigheter. Energideklarationen gäller t o m 16 februari 2035.

**Värmeanläggningen**

Föreningen är ansluten till Stockholm Exergis fjärrvärmenät. Undercentralen sköts via ett serviceavtal med Schneider Electric. Under gjordes en hel del uppgraderingar av undercentralen.

**Problem med legionella**

Vi har problem med varmvatten- cirkulationen. För att undvika legionellabakterier renar vi vattnet genom en särskild reningsanläggning. Det gör att vattnet är fritt från legionella.

**Bredband**

Samtliga lägenheter är gruppanslutna till Bahnhofsbredbandsnät. Avtalet, som kostar ca 40 kr/lägenhet per månad, för gäller till 2029-03-16.

I källaren finns även ett superbredbandsnät som vi kan utnyttja den dagen det blir lönsamt att dra fiber hela vägen till varje lägenhet i stället för kopparkabel från källaren. Avtalet med Stokab om nyttjanderätt till superbredbandsnätet gäller till 2035-07-06.

**Kabel-TV**

Axet har avtal med Tele 2 om leverans av kabel-TV. Årsavgiften är 141 363 kr. I priset ingår en märklig avgift till Copy Sweden om 8 321 kr inkl moms per år som vi betalar i kompensation för att man kan, men inte får, piratkopiera.

**Tvättstugor**

Axets tvättstugor finns på:

- Råggatan 10
- Timotejgatan 5
- Timotejgatan 6
- Eriksdalsgatan 34

Tvättstugorna är öppna vardagar 07.00- 22.00, lördagar 10.00-22.00 och söndagar 10.00-19.00. Övriga tider slås strömmen av automatiskt.

Till varje tvättid hör bestämda städ- uppgifter. I vissa tvättstugor finns spontanmaskiner som inte går att boka.

**Uthyrda lokaler**

Axet hyr ut 28 lokaler.

Axet arrenderar ut mark på gårdarna till Fortum för transformatorstationer. Arrendet är på 13 500 kr per år och avtalet löper till den 1 april 2027.

**Andrahandsuthyrning**

Tillstånd beviljas högst i ett år i taget.

Styrelsen behandlade 25 ansökningar om att få hyra ut lägenheten. 23 godkändes och 2 avslogs då styrelsen ansåg att uthyrningen pågått väl länge och att de skäl som angavs inte var tillräckliga.

Axet tillåter inte uthyrning via Airbnb eller annan korttidsuthyrning.

**Om Axet**

Föreningens informationsskrift "Om Axet" kom ut vid 4 tillfällen.

[www.brfaxet.se](http://www.brfaxet.se)

Axet hemsida för info, blanketter m.m.

**Tillsägelser**

Totalt delades tre skriftliga tillsägelser ut under året.

**Skador**

Under året drabbades vi av flera vattenskador. Det är viktigt att ha en hemförsäkring eftersom föreningens försäkring inte täcker ytskikt och lösöre. Under året hade föreningen en kollektiv tilläggsförsäkring.

**Ansökan om ombyggnad**

Alla ombyggnader förutsätter föreningens godkännande. Ansökan görs på en blankett som finns på [brfaxet.se](http://brfaxet.se) där reglerna för ombyggnad anges. Under året beviljades ett stort antal ansökningar.

Vid ingrepp i väggar ska intyg från byggnadskonstruktör bifogas. På Vickergatan tillåts inga ingrepp i väggarna eller i golvbjälkar.

**Avtal med Securitas**

Axet har larm kopplade till Securitas.

**Tejan och övernattningsrum**

Under året bokades övernattningsrummen frekvent. I några fall hade den som hyrt "glömt" att städa vilket orsakade besvär för efterföljande hyresgäster.

**Bastu**

Under året renoverades bastun. För att få tillträde till bastun behöver nyckel kvitteras ut hos fastighetsskötaren och årlig städavgift betalas.

**Cykelförvaring**

Fastighetsskötaren delar ut cykelrumsnycklar i mån av plats. Under året ordnades ett nytt cykelrum och flera nya cykelställsplatser planerades på Timotejgatan.

**Gårdarna**

Under året anlätades Dypa trädgårdsfirma för att sköta gårdarna. En del nya växter planterades och träden beskars.

På gårdarna finns 26 odlingsrutor som fördelades under våren av Anita Merkelbach.

**Brandsäkerhet**

Axet har installerat brandvarnare i alla lägenheter. Du är skyldig att kontrollera att den fungerar genom att då och då trycka på testknappen, byta batteri och skaffa en ny om den är trasig. Kom ihåg att montera tillbaka brandvarnare som tas bort under renovering.

**"Reklam – nej tack"**

Det är inte tillåtet att klistra lappar på lägenhetsdörrarna. Axet tillhanda-håller "nej till reklam"-lappar som kan hämtas hos fastighetsskötaren och klistras på brevinkastet.

**Sopor**

Skyddsstoppet mot att bära sopor i trappor gällde även under året. Vi fortsatte därför att anlita ett annat företag för att samlade ihop soporna åt sophämtarna.

De planerade sopkärlskåpen kunde inte byggas p g a lång och utdragen bygglovsprocess.

## Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits vilket innebar en omsättning på 12 %

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 514 och under året har det tillkommit 63 och avgått 59 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 518.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 77        | 58        | 133       | 141    | 174    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 572     | 2 505     | 2 496     | 2 399  | 2 847  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 863     | 2 788     | 0         | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 4         | 3         | 4         | 4      | 4      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 280       | 268       | 201       | 188    | 177    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 817       | 757       | 676       | 676    | 676    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 87        | 89        | 0         | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 841       | 764       | 705       | 703    | 700    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 15 212    | 14 380    | 13 692    | 13 741 | 13 720 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 249    | -937      | 36        | 282    | 535    |
| Soliditet, %                           | 39        | 41        | 42        | 43     | 41     |

Definition av nycketal presenteras i Not 1.

## Upplysningar vid förlust

Resultatet för året är -2 156 055 kr. Det är en försämring med 1,2 milj kr jämfört med tidigare år trots att intäkterna ökade med 0,5 milj kr. Förklaringen är främst att det planerade underhållet ökade med ca 1 milj kr och att kostnad för fastighetsskötsel och lokalvård ökade med 0,4 milj kr (vari ingår kostnad för serviceavtal på avloppssystemet, OKV-åtgärder m.m.) samt ökad kostnad för försäkringsskador med 0,2 milj kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 404 782 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 77 kr/m2.

Styrelsen gör bedömningen att trots föreningens förlust så har föreningen inga svårigheter att möta framtida 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               | 590 000                    | 0                                                                      | 0                         | 590 000                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 194 100                    | 0                                                                      | 0                         | 194 100                    |
| Underhållsfond, kr                    | 23 155 179                 | 0                                                                      | 342 363                   | 23 497 542                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>23 939 279</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>342 363</b>            | <b>24 281 642</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 12 009 190                 | -937 268                                                               | -342 363                  | 10 729 559                 |
| Årets resultat, kr                    | -937 268                   | 937 268                                                                | -2 249 133                | -2 249 133                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>11 071 922</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 591 496</b>         | <b>8 480 426</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>35 011 201</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 249 133</b>         | <b>32 762 068</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 801 667 kr samt ianspråktagande skett med 1 459 304 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 | 11 071 922       |
| Årets resultat, kr                                  | -2 249 133       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 801 667       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 459 304        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>8 480 426</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>8 480 426</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

Resultaträkning

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

|                                                                             |       |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |             |             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 15 212 215  | 14 379 088  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 156 562     | 515 760     |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 15 368 777  | 14 894 848  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |             |             |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -11 599 862 | -9 938 085  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -432 291    | -594 951    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -2 103 025  | -2 077 011  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 719 217  | -1 520 591  |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -15 854 394 | -14 130 638 |
| Rörelseresultat                                                             |       | -485 618    | 764 209     |
| Finansiella poster                                                          |       |             |             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 6 431       | 12 627      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 769 947  | -1 714 104  |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 763 516  | -1 701 477  |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -2 249 133  | -937 268    |
| Resultat före skatt                                                         |       | -2 249 133  | -937 268    |
| Årets resultat                                                              |       | -2 249 133  | -937 268    |

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 78 119 403        | 80 479 184        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 10 | 0                 | 6 120             |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>78 119 403</b> | <b>80 485 304</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>78 119 903</b> | <b>80 485 804</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |        | 33 575            | 45 450            |
| Aktuell skattefordran                          |        | 0                 | 53 661            |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 11 | 4 696 807         | 4 065 740         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 636 036           | 464 783           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>           |        | <b>5 366 417</b>  | <b>4 629 634</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 419 374           | 285 305           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                    |        | <b>419 374</b>    | <b>285 305</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 785 792</b>  | <b>4 914 939</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |        | <b>83 905 695</b> | <b>85 400 743</b> |

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  |  | 784 100           | 784 100           |
| Fond för yttre underhåll         |  | 23 497 542        | 23 155 179        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>24 281 642</b> | <b>23 939 279</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                   |                   |
| Balanserat resultat              |  | 10 729 559        | 12 009 190        |
| Årets resultat                   |  | -2 249 133        | -937 268          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>8 480 425</b>  | <b>11 071 922</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>32 762 068</b> | <b>35 011 201</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 15 000 000        | 30 000 000        |
| Övriga långfristiga skulder                     | Not 15 | 159 000           | 159 000           |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>15 159 000</b> | <b>30 159 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 32 000 000        | 17 000 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 265 324           | 298 439           |
| Skatteskulder                                   |        | 21 217            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 958 274           | 913 605           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 2 739 812         | 2 018 499         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>35 984 627</b> | <b>20 230 542</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>51 143 627</b> | <b>50 389 542</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>83 905 695</b> | <b>85 400 743</b> |

Kassaflödesanalys

2024-09-012023-09-01  
2025-08-312024-08-31

|                                                                              |                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                              | -485 618         | 764 209           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                | 1 719 217        | 1 520 591         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | <b>1 719 217</b> | <b>1 520 591</b>  |
| Erhållen ränta                                                               | 6 666            | 10 273            |
| Erlagd ränta                                                                 | -1 782 339       | -1 740 212        |
|                                                                              |                  |                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <b>-542 073</b>  | <b>554 862</b>    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -629 185         | -63 147           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 766 477          | 305 050           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | <b>137 292</b>   | <b>241 903</b>    |
|                                                                              |                  |                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | <b>-404 782</b>  | <b>796 765</b>    |
|                                                                              |                  |                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                  |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 646 684          | -2 972 355        |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | <b>646 684</b>   | <b>-2 972 355</b> |
|                                                                              |                  |                   |
| Årets kassaflöde                                                             | <b>241 902</b>   | <b>-2 175 590</b> |
| Likvida medel vid årets början                                               | <b>4 264 626</b> | <b>6 440 216</b>  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | <b>4 506 528</b> | <b>4 264 626</b>  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Solceller                                    | 20 år.  |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**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 | 3 231 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år, beror på att individuell mätning av el ingår fr o m 2023.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2                   | Nettoomsättning                          | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                          |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat  | 12 576 358               | 12 051 617               |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 830 996                  | 749 987                  |
|                         | Hyror lokaler                            | 1 594 015                | 1 483 551                |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad                | 86 304                   | 1 308                    |
|                         | Hyror övrigt                             | 44 404                   | 33 164                   |
|                         | Övriga primära intäkter                  | 176 251                  | 153 412                  |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>15 308 328</b>        | <b>14 473 039</b>        |
|                         | Avgiftsbortfall                          | -11 333                  | 0                        |
|                         | Hyresbortfall                            | -68 280                  | -77 415                  |
|                         | Avsatt till inre fond                    | -16 500                  | -16 536                  |
|                         | <i>Summa</i>                             | <b>-96 113</b>           | <b>-93 951</b>           |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>15 212 215</b>        | <b>14 379 088</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                           | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                    |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                          | 0                        | 497 184                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                        | 156 562                  | 18 576                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>              | <b>156 562</b>           | <b>515 760</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                  | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                           |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter | -455 286                 | -74 668                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                          | 0                        | -8 825                   |
|       | Reparationer                                     | -493 904                 | -679 941                 |
|       | Planerat underhåll                               | -1 459 304               | -506 118                 |
|       | Försäkringsskador                                | -468 707                 | -253 285                 |
|       | El                                               | -1 488 244               | -1 355 669               |
|       | Uppvärmning                                      | -2 713 321               | -2 796 610               |
|       | Vatten                                           | -909 186                 | -871 859                 |
|       | Sophämtning                                      | -1 319 921               | -1 302 655               |
|       | Fastighetsförsäkring                             | -629 664                 | -535 132                 |
|       | Kabel-TV och bredband                            | -334 392                 | -366 971                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift             | -879 398                 | -796 185                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                      | -360 995                 | -320 664                 |
|       | Övriga driftkostnader                            | -87 538                  | -69 502                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                     | <b>-11 599 862</b>       | <b>-9 938 085</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                         | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Hyrer, arrenden och leasing                      | 0                        | -188                     |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp            | -120 026                 | -217 154                 |
|       | Administrationskostnader                         | -131 517                 | -103 882                 |
|       | Extern revision                                  | -39 000                  | -34 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                  | -57 263                  | -53 190                  |
|       | Föreningsverksamhet                              | -21 556                  | -76 862                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                     | -62 929                  | -109 675                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>            | <b>-432 291</b>          | <b>-594 951</b>          |

| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-09-01        | 2023-09-01        |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                   |                   |
|       | Revisionsarvode                                               | -6 780            | -6 220            |
|       | Övriga arvoden                                                | -156 300          | -173 600          |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -1 177 610        | -1 201 999        |
|       | Sociala avgifter                                              | -468 898          | -412 079          |
|       | Uttagsbeskattning                                             | -258 207          | -240 514          |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                           | 0                 | -40 800           |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -35 230           | -1 800            |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-2 103 025</b> | <b>-2 077 011</b> |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-09-01        | 2023-09-01        |
|       |                                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                   |                   |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 3 393             | 5 528             |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 0                 | -814              |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 3 038             | 7 912             |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>6 431</b>      | <b>12 627</b>     |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-09-01        | 2023-09-01        |
|       |                                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                   |                   |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 768 027        | -1 711 494        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -1 920            | -2 610            |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 769 947</b> | <b>-1 714 104</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                           | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|--------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 110 831 307        | 106 212 139        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 136 350            | 136 350            |
|        | Årets investeringar                          | 0                  | 4 619 168          |
|        | Justering avdrag ingående moms solceller     | -646 684           | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>110 320 973</b> | <b>110 967 657</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -30 488 473        | -28 974 000        |
|        | Årets avskrivningar                          | -1 713 097         | -1 514 473         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-32 201 570</b> | <b>-30 488 473</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>78 119 403</b>  | <b>80 479 184</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 366 000 000        | 304 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 10 200 000         | 6 800 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 469 000 000        | 510 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 7 400 000          | 7 800 000          |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>852 600 000</b> | <b>828 600 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                         | 120 598 310        | 120 598 310        |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>120 598 310</b> | <b>120 598 310</b> |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 359 154            | 359 154            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>359 154</b>     | <b>359 154</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -353 034           | -346 916           |
|        | Årets avskrivningar                          | -6 120             | -6 118             |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-359 154</b>    | <b>-353 034</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>0</b>           | <b>6 120</b>       |

|        |                                                           |            |            |            |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-08-31 | 2024-08-31 |            |                      |
|        | Övriga fordringar                                         |            |            |            |                      |
|        | Avräkningskonto HSB*                                      | 4 087 154  | 3 979 321  |            |                      |
|        | Övriga fordringar                                         | 609 653    | 86 419     |            |                      |
|        | Summa Övriga fordringar                                   | 4 696 807  | 4 065 740  |            |                      |
|        | *Sparkonto ingår med 84 792 kr                            |            |            |            |                      |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-08-31 | 2024-08-31 |            |                      |
|        | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              |            |            |            |                      |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 2 118      | 2 353      |            |                      |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 633 917    | 462 430    |            |                      |
|        | Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 636 036    | 464 783    |            |                      |
| Not 13 | Kassa och bank                                            | 2025-08-31 | 2024-08-31 |            |                      |
|        | Kassa och bank                                            |            |            |            |                      |
|        | Kassa                                                     | 3 000      | 3 000      |            |                      |
|        | Plusgiro/Bankgiro                                         | 324 152    | 188 882    |            |                      |
|        | Nordea                                                    | 92 223     | 93 423     |            |                      |
|        | Summa Kassa och bank                                      | 419 374    | 285 305    |            |                      |
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut           | 2025-08-31 |            |            |                      |
|        | Låneinstitut                                              | Räntesats  | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Swedbank                                                  | 2,48%      | 2025-11-28 | 9 000 000  | 0                    |
|        | Swedbank                                                  | 4,02%      | 2026-11-25 | 15 000 000 | 0                    |
|        | Swedbank                                                  | 4,26%      | 2025-11-25 | 15 000 000 | 0                    |
|        | Swedbank                                                  | 2,52%      | 2025-10-28 | 8 000 000  | 0                    |
|        |                                                           |            |            | 47 000 000 | 0                    |
|        | Långfristig del                                           |            |            | 15 000 000 |                      |
|        | Nästa års amortering av långfristig skuld                 |            |            | 0          |                      |
|        | Lån som ska konverteras inom ett år                       |            |            | 32 000 000 |                      |
|        | Kortfristig del                                           |            |            | 32 000 000 |                      |
|        | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |            |            | 0          |                      |
|        | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |            |            | 0          |                      |
|        | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |            |            | 0          |                      |
|        | Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |            |            | 3,55%      |                      |
|        | Finns swap-avtal                                          |            |            | Nej        |                      |

| Not 15 | Övriga långfristiga skulder                               | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Stockholms Fastighetsnämnd                                | 159 000          | 159 000          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>159 000</b>   | <b>159 000</b>   |
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Momsskuld                                                 | 242 926          | 189 131          |
|        | Källskatt                                                 | 67 937           | 85 122           |
|        | Inre fond                                                 | 577 756          | 568 581          |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 69 655           | 70 771           |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>958 274</b>   | <b>913 605</b>   |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 216 703        | 1 153 513        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 31 419           | 43 811           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 1 491 690        | 821 175          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 739 812</b> | <b>2 018 499</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-01-23.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm , org.nr. 702000-1041

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01–2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Olsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnea Aggestam  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

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

**Marie-Louise Wallin**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 16:36:17



**Anders Nyström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 12:20:09



**Lars Dahl**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 13:27:18



**Mats Engström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 14:58:37



**Karin Jordås**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 14:41:36



**Helena Rosén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 16:49:15



**Inge Björkander**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-24 kl. 10:37:57



**Linnea Aggestam**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 16:19:29



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 18:36:29



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm signerades av följande persone med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Linnea Aggestam**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 16:26:40



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 18:38:23

