



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Åsöberget i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Åsöberget i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716417-8258 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oljan 24	1986-01-01	1930
Oljan 25	1986-01-01	1930

#### Totalt 2 objekt

Värdeår är 1985.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 533
1	övernattningslägenhet	20
4	lokaler (hyresrätt)	98
<b>Totalt 86 objekt</b>		<b>4 651</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 1 rok, 8 st 2 rok, 4 st 3 rok, 3 st 3.5 rok, 2 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Reine Forinder	Ordförande	2016-06-12	
Inga-Lill Karlsson	Ledamot	2016-06-12	
Johan Kaijser	Ledamot	2010-06-08	
Håkan Eriksson	Ledamot	2016-06-12	
Maria Gaenger	Ledamot	2012-02-22	
Joacim Lindquist	Ledamot	2021-09-29	
Philip Jarhamn	Ledamot	2024-02-05	
Klara Eklind	Ledamot	2024-05-15	2025-12-05
Gustaf Lundh	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Reine Forinder, Håkan Eriksson, Maria Gaenger och Ingalill Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Reine Forinder, Johan Kaijser, Håkan Eriksson och Maria Gaenger.

Revisorer har varit: Bengt Hebel samt suppleant Birgitta Preussner valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulla Forinder, Ann-Marie Johnfors och Anja Malmberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-07.

Rengöring av samtliga ventilationskanaler har utförts.

Obligatorisk ventilationskontroll (OvK) har avslutades.

Filmning av bottenavlopp och utvalda vertikalkammar har gjorts och resulterade i relining av bottenplattan.

Nytt styrsystem för värme och vatten har under året bytts ut.

Ny belysning och bastuaggregat installerades i bastun under året.

Fläktarna för den mekaniska ventilationen har bytts ut.

Radonmätning påbörjades under december månad.

Ny hemsida har installerats och tagits i bruk under hösten 2015.

Nedtagning av lös puts vid takfötter har gjorts för att undvika risk för skador.

Framtagande av offertunderlag efter ingående besiktning av fasad och kungsbalkonger.

Beslut om åtgärder kommer att fattas av styrelsen under vinter/vår 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Omfattande trapphusrenovering
1996	Fasadrenovering och fönstermålning
1986	Omfattande renovering av fastigheten inklusive byte av avloppsstammar och elstigar.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av bottenplattan. Radonmätning
2026	Renovering av takfot. Byte av fotplåt, tätskikt, hängrännor och stuprör. Målning och renovering av puts.
2027	Renovering av tvättstugor och övernattningslägenhet.
2028	Diverse målningsarbeten.

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	81	121	112	55	69
Skuldsättning, kr/kvm	3 452	3 046	3 093	3 141	2 756
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 526	3 112	3 160	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	222	211	174	189	185
Årsavgifter, kr/kvm	726	725	659	599	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	765	699	629	632
Nettoomsättning, tkr	3 516	3 544	3 207	2 913	2 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	-408	-381	-241	-540	-371
Soliditet, %	35	41	41	41	46

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökning av kostnader för planerat underhåll, samt avgiftsökningar vad gäller uppvärmning, vatten och sophämtning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 548 928 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5 % from 1 juli 2026.

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

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 118 002	0	0	5 118 002
Underhållsfond, kr	3 447 800	0	70 006	3 517 806
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 565 802</b>	<b>0</b>	<b>70 006</b>	<b>8 635 808</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 176 750	-381 450	-70 006	1 725 294
Årets resultat, kr	-381 450	381 450	-408 305	-408 305
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 795 300</b>	<b>0</b>	<b>-478 311</b>	<b>1 316 989</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 361 102</b>	<b>0</b>	<b>-408 305</b>	<b>9 952 797</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 994 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 795 300
Årets resultat, kr	-408 305
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 994
<b>Summa till föreningsstämans förfogande, kr</b>	<b>1 316 989</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 316 989</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 516 491	3 543 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 964	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 563 455</b>	<b>3 543 890</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 803 609	-2 848 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 258	-97 928
Personalkostnader	Not 6	-63 501	-62 144
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-612 725	-547 148
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 604 094</b>	<b>-3 555 570</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-40 639</b>	<b>-11 680</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	890	981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-368 557	-370 751
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-367 667</b>	<b>-369 770</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-408 305</b>	<b>-381 450</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-408 305</b>	<b>-381 450</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-408 305</b>	<b>-381 450</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	26 000 393	24 161 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	107 016	114 086
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 107 409</b>	<b>24 275 802</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**26 107 909 24 276 302**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 190	2 623
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	932 567	950 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	238 867	239 902
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 172 624</b>	<b>1 193 117</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 164	0
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 164</b>	<b>0</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 173 788 1 193 117**

### Summa Tillgångar

**27 281 697 25 469 420**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 118 002	5 118 002
Fond för yttre underhåll	3 517 806	3 447 800
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 635 808</b>	<b>8 565 802</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 725 294	2 176 750
Årets resultat	-408 305	-381 450
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 316 988</b>	<b>1 795 300</b>

### Summa Eget kapital

**9 952 796 10 361 102**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	4 455 264
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 455 264</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 985 136	9 649 872
Leverantörsskulder		618 098	119 907
Skatteskulder		7 966	16 127
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	159 063	158 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	558 637	708 608
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>17 328 900</b>	<b>10 653 054</b>

### Summa Skulder

**17 328 900 15 108 318**

### Summa Eget kapital och skulder

**27 281 697 25 469 420**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-40 639	-11 680
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	612 725	547 148
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>612 725</b>	<b>547 148</b>
Erhållen ränta	890	981
Erlagd ränta	-382 691	-353 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>190 286</b>	<b>183 188</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 926	-9 795
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	354 717	91 418
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>358 642</b>	<b>81 624</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>548 928</b>	<b>264 812</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 444 332	-121 156
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 444 332</b>	<b>-121 156</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 880 000	-220 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 880 000</b>	<b>-220 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-15 404</b>	<b>-76 344</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>937 524</b>	<b>1 013 868</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>922 120</b>	<b>937 524</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 289 498	3 287 748
Hyror lokaler	174 987	173 713
Övriga primära intäkter	52 006	81 429
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 516 491</b>	<b>3 542 890</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 516 491</b>	<b>3 542 890</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Försäkringsersättningar	46 964	0
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>46 964</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-559 871	-530 227
Snö och halk-bekämpning	-7 500	-9 060
Reparationer	-289 142	-276 403
Planerat underhåll	-159 995	-395 349
Försäkringsskador	-58 933	-18 545
El	-142 072	-127 642
Uppvärmning	-663 467	-653 589
Vatten	-220 290	-197 918
Sophämtning	-128 719	-86 788
Fastighetsförsäkring	-156 749	-151 451
Kabel-TV och bredband	-248 943	-245 217
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-160 387	-156 160
Övriga driftkostnader	-7 541	0
<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 803 609</b>	<b>-2 848 350</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 661	-7 415
	Administrationskostnader	-28 530	-34 795
	Extern revision	-20 000	-18 625
	Konsultkostnader	-2 132	-5 591
	Medlemsavgifter	-17 910	-17 910
	Föreningsverksamhet	-10 519	-9 626
	Övriga förvaltningskostnader	-29 505	-3 967
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-124 258</b>	<b>-97 928</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-50 000	-50 000
	Sociala avgifter	-10 001	-8 644
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-63 501</b>	<b>-62 144</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	493	465
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	397	516
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>890</b>	<b>981</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-367 830	-369 946
	Övriga räntekostnader	-727	-805
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-368 557</b>	<b>-370 751</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 349 580	31 349 580
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 045 580	3 045 580
	Årets investeringar	2 444 332	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>36 839 492</b>	<b>34 395 160</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 233 444	-9 693 365
	Årets avskrivningar	-605 655	-540 078
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 839 099</b>	<b>-10 233 444</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>26 000 393</b>	<b>24 161 716</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	949 000	1 161 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	130 000 000	141 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 128 000	1 252 000
	<i>Summa</i>	<b>212 077 000</b>	<b>213 413 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 817 600	29 817 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>29 817 600</b>	<b>29 817 600</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	121 156	0
	Årets investeringar	0	121 156
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>121 156</b>	<b>121 156</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 070	0
	Årets avskrivningar	-7 070	-7 070
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 140</b>	<b>-7 070</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>107 016</b>	<b>114 086</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	920 956	937 524
Övriga fordringar	11 611	13 069
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>932 567</b>	<b>950 593</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 867	239 902
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>238 867</b>	<b>239 902</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,60%	2026-06-18	4 100 000	0
Nordea	2,33%	2026-03-19	3 940 000	0
Nordea	2,44%	2026-01-22	3 489 872	220 000
Nordea	0,90%	2026-06-17	4 455 264	0
			<b>15 985 136</b>	<b>220 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 985 136
Kortfristig del	15 985 136
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	220 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	880 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,02%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,60%	2026-06-18	4 100 000	0
Nordea	2,33%	2026-03-19	3 940 000	0
Nordea	2,44%	2026-01-22	3 489 872	220 000
Nordea	0,90%	2026-06-17	4 455 264	0
			<b>15 985 136</b>	<b>220 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 985 136
Kortfristig del	15 985 136

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	128 249	131 006
Övriga kortfristiga skulder	30 814	27 534
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>159 063</b>	<b>158 540</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	319 780	309 051
Upplupna räntekostnader	25 948	40 082
Övriga upplupna kostnader	212 909	359 475
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>558 637</b>	<b>708 608</b>

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-02-25.

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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Åsöberget i Stockholm  
Org.nr 716417-8258

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åsöberget 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 Åsöberget 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 revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 tidpunkter 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 revisions sed 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.

# 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 Åsöberget i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlopande 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.

## 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Lena Zozulyak**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Bengt Hebel**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Åsöberget i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Reine Forinder

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:32:34



### Maria Gaenger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:56:17



### Joacim Lindquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:26:33



### Gustaf Lundh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 07:56:32



### Philip Jarhamn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:31:13



### Johan Kaijser

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 08:28:49



### Håkan Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 20:47:33



### Inga-Lill Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 16:25:59



### Bengt Hebel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:17:16



### Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:28:14



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Åsöberget i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Bengt Hebel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:19:13



### Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:24:18

