



Årsredovisning 2025

HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4091 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven Större 26	1969-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 771
4	lokaler (hyresrätt)	398
65	garageplatser	975
3	förråd	17
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 530
Totalt 163 objekt		10 691

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 42 st 3 rok, 13 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anndao Pilat	Ordförande	2024-05-29	
Roland Gröndal	Ledamot	2017-04-28	
Katarina Schulz	Ledamot	2021-05-30	
Peter Sköldberg	Ledamot	2024-05-29	
Oskar Öhrner	Ledamot	2024-05-29	
Farhad Mazi Esfahani	Ledamot	2020-06-26	2025-05-14
Simon Eriksson	Ledamot	2024-05-29	
Johan Dahl Buisse	Ledamot	2025-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Öhrner, Peter Sköldberg och Simon Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt 1 st konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Peter Sköldberg, Simon Eriksson och Anndao Pilat.

Revisorer har varit: Anders Perning samt Curt Widehagen (internrevisorsuppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jonas Valfridsson (sammanställande), Joakim Lemos och Per Edler, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar (varav 2 st med fullmakt).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 varit oförändrad. Årsavgiften har höjts från 2026-01-01 med 2%.

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 2025-05-26.

Under 2025 har:

- Takreovering har färdigställts.
- Två balkonger har bytts ut efter upphandlingen föregående år.
- Sprickor i fasaden har åtgärdats.
- Avtalsförhandlingar om gränsdragningslista har fortsatt med Coop.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Åtgärder utifrån OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, har genomförts.
2024	Ett arbete av att gå igenom fastighetens brandskydd har genomförts.
2024	Föreningens befintliga lån har omförhandlats
2024	Renovering av taket påbörjades och färdigställdes Q1 2025.
2024	Genomgång av balkonger har genomförts, där upphandling av enstaka byten/reparationer utförts.
2024	Gränsdragningsavtal gällande ansvarsfördelning mellan Coop och föreningen har tagits fram. Beräknas vara klart för undertecknande under Q1 2025.
2024	Genomlysning av föreningens avtal med Coop gällande värmeåtervinning. Undersökningen visar att föreningen ännu inte kan återvinna så mycket överskottsvärme som uppskattades och beräknades när avtalet ingicks 2014. Föreningen betalar därmed inte heller något till Coop, som enligt senast gällande avtal skulle börja debitera föreningen under första kvartalet 2025.
2023	Byte av blandare i badrum där det upptäckts brister
2023	Undersökning och provtagning av betongen i golv och tak på balkongerna. Balkongerna kan komma att behöva renoveras om 5-10 år och undersökning av balkongerna behöver göras varannat år tills dess att balkongrenovering är gjord.
2023	Byte av dagvatten- och avloppsrör i garaget som ej ingick i stamrenoveringen.
2023	Målning av gym samt förbättringsmålning i trapphus efter golvslipning och byte av dörrar till cykel- och barnvagnsrum.
2023	Byte av avloppspumpar i pumpgrop.
2023	Byte av armatur i trapphus, korridorer, på fasaden mot gården samt lyktstolpar på gården.
2023	Byte av huvudbrytare i el-centralen.
2023	Besiktning av tak.
2022	Samtliga golv i entréer och trapphusen har slipats och lagats.
2022	25-årskontroll av våra sprinklersystem i källare och garaget.
2022	Cykel- och barnvagnsrummen har förstärkts med ståldörrar för att förhindra inbrott. Andra dörrar och gallergrindar har förstärkts för att förhindra inbrott.
2022	Lägenhetsdörrarna på loftgångarna har målats om, liksom ett antal portar på Brännkyrkagatan och Hornsgatan. Gallergrind och galler för fönster har målats om.
2022	Skyddrum, skyddsrumsutrustning och skyddsrumsförråd har inspekterats. Ett extra utrymme för utrustning har ställts i ordning. Utrustning har kompletterats.
2022	Bygglov för balkonginglasningar har tagits fram.
2022	Avtal för balkonginglasning och markiser har införts för bostadsrättshavare i föreningen som har inglasning eller markis.
2021	Besiktning av husets fasader och tegelfogar. Fasaden är generellt i mycket bra skick och några större åtgärder behövs inte.
2021	Skador på väggar, pelare och tak i garagets övre plan har lagats, skador pga för stora lastbilar för varutransporter.
2021	Lokal har ställts i ordning för uthyrning som lagerlokal.
2021	Lokal har ställts i ordning för nyttjande som hobbylokal för medlemmar och boende.
2021	Förbättrat lekplatsen på gården.
2020	Förstärkning av pelare i stomme och garage.
2020	Ommålning av trapphusen.
2020	Installation av Led-belysning i garage och källare.
2020	Installation av laddstolpar för elbilar i garaget.

2019 -2020	Stamreovering av fastigheten och nya våtrum i lägenheter och lokaler.
2019	Installation av fiber, av IP Only.
2019	Energideklaration har genomförts.
2017	Bärighetsberäkning av gårdens bjälklag och balkar jämte betongkonstruktioner påbörjades. I detta ingick även garaget.
2017	Fem års garantibesiktning av gården.
2015-2016	Installation av nytt nyckelfritt låssystem med brickor, ny porttelefon, kameraövervakning, informationsbokningssystem samt lås/fjärrkontrollsystem till garageportar.

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

- Utbyte/ reovering av fläktaggregat
- Genomgång av fasad, föreningen planerar genomföra balkongreoveringar
- Översyn av hissar
- Utbyggnad av elbilsaddare

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	173	281	92	79	160
Skuldsättning, kr/kvm	3 302	3 658	3 675	3 690	4 088
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 795	3 814	3 832	3 854	4 244
Räntekänslighet, %	8	8	6	7	8
Energikostnad, kr/kvm	203	185	190	193	155
Årsavgifter, kr/kvm	737	721	627	546	535
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	72	72	76	78
Totala intäkter, kr/kvm	882	963	831	692	660
Nettoomsättning, tkr	9 175	9 315	7 865	6 712	6 402
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	827	-1 009	-1 376	299
Soliditet, %	40	39	39	40	39

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 857 000	0	0	7 857 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 774 000	0	0	1 774 000
Underhållsfond, kr	11 307 704	0	1 136 223	12 443 927
S:a bundet eget kapital, kr	20 938 704	0	1 136 223	22 074 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 208 338	826 755	-1 136 223	2 898 870
Årets resultat, kr	826 755	-826 755	245 923	245 923
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 035 093	0	-890 300	3 144 793
S:a eget kapital, kr	24 973 797	0	245 923	25 219 720

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 094 000 kr samt ianspråktagande skett med 957 777 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	4 035 093
Årets resultat, kr	245 923
Reservation till underhållsfond, kr	-2 094 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	957 777
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 144 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 144 793
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 174 761	9 315 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	260 695	27 739
Summa Rörelseintäkter		9 435 455	9 343 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 930 613	-5 280 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 776	-396 117
Personalkostnader	Not 6	-291 215	-303 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 294 073	-1 305 004
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-303 840	0
Summa Rörelsekostnader		-8 036 517	-7 285 566
Rörelseresultat		1 398 939	2 057 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 962	72 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 161 977	-1 303 128
Summa Finansiella poster		-1 153 015	-1 230 708
Resultat efter finansiella poster		245 923	826 755
Resultat före skatt		245 923	826 755
Årets resultat		245 923	826 755

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	60 190 717	56 749 121
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 175	24 525
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 247 419
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 198 892	59 021 065

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

60 199 592 59 021 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 561	89 363
Aktuell skattefordran		112 124	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 271 657	3 901 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	411 741	403 000
Summa Kortfristiga fordringar		2 804 082	4 393 640

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	500 000

Summa Omsättningstillgångar

2 804 082 4 893 640

Summa Tillgångar

63 003 675 63 915 405

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 631 000	9 631 000
Fond för yttre underhåll	12 443 927	11 307 704
Summa Bundet eget kapital	22 074 927	20 938 704

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 898 870	3 208 338
Årets resultat	245 923	826 755
Summa Fritt eget kapital	3 144 793	4 035 093

Summa Eget kapital

25 219 720 24 973 797

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 400 000	25 597 875
Summa Långfristiga skulder		17 400 000	25 597 875

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 897 875	9 873 500
Leverantörsskulder		785 277	540 223
Skatteskulder		0	79 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	36 168	164 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 664 635	2 685 663
Summa Kortfristiga skulder		20 383 954	13 343 733

Summa Skulder

37 783 954 38 941 608

Summa Eget kapital och skulder

63 003 675 63 915 405

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 398 939	2 057 464
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 294 073	1 305 004
Utrangering	303 840	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 597 913	1 305 004
Erhållen ränta	15 868	80 715
Erlagd ränta	-1 158 329	-1 279 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 854 391	2 164 065
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 394	-243 269
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-987 802	600 816
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 023 195	357 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 195	2 521 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 775 740	-2 247 419
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 775 740	-2 247 419
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-173 500	-173 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-173 500	-173 500
Årets kassaflöde	-2 118 045	100 692
Likvida medel vid årets början	4 334 034	4 233 342
Likvida medel vid årets slut	2 215 989	4 334 034

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på 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.

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.

Fr o m 2025 ingår garageyta i den totala ytan.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 594 057	4 452 858
	Årsavgifter lokaler	2 257 524	2 257 524
	Hyror lokaler	651 139	786 004
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 110 548	1 121 504
	Hyror förbrukningsbaserad	12 945	77 174
	Hyror övrigt	17 448	17 193
	Övriga primära intäkter	591 126	638 216
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 234 787	9 350 473
	Hysesbortfall	-60 026	-35 182
	<i>Summa</i>	-60 026	-35 182
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 174 761	9 315 291
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 682	0
	Övriga sekundära intäkter	237 013	27 739
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	260 695	27 739
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-701 785	-616 753
	Snö och halk-bekämpning	0	-32 022
	Reparationer	-315 913	-726 402
	Planerat underhåll	-957 777	-596 964
	Försäkringsskador	-339 134	47 224
	El	-465 796	-430 094
	Uppvärmning	-1 147 898	-868 553
	Vatten	-529 657	-498 909
	Sophämtning	-179 974	-180 212
	Fastighetsförsäkring	-250 314	-247 835
	Kabel-TV och bredband	-339 661	-343 604
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-679 160	-786 700
	Övriga driftkostnader	-23 544	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 930 613	-5 280 824

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 935	-5 758
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 279	-13 552
	Administrationskostnader	-42 112	-181 258
	Extern revision	-25 195	-21 252
	Konsultkostnader	-17 188	-42 600
	Medlemsavgifter	-32 795	-33 570
	Föreningsverksamhet	-29 519	-49 529
	Övriga förvaltningskostnader	-54 754	-48 598
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-216 776	-396 117
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-205 800	-200 550
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Övriga arvoden	-5 880	-5 730
	Sociala avgifter	-67 775	-85 882
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-291 215	-303 622
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangeringar	-303 840	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-303 840	0
Not 8	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	2 446	3 660
	Ränteintäkter placeringar	6 122	67 906
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	394	854
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 962	72 420

Not 9	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	-1 155 500	-1 298 991
	Övriga räntekostnader	-6 477	-4 137
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 161 977	-1 303 128
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 999 278	72 999 278
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 571 000	2 571 000
	Årets investeringar	5 023 159	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-536 768	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	80 056 669	75 570 278
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 821 157	-17 539 614
	Årets avskrivningar	-1 277 723	-1 281 544
	Omklassificeringar	232 928	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-19 865 952	-18 821 157
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 190 717	56 749 121
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 400 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	225 000 000	246 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	31 000 000	34 000 000
	<i>Summa</i>	397 400 000	417 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 000 000	40 000 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	318 925	318 925
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	318 925	318 925
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-294 400	-270 939
	Årets avskrivningar	-16 350	-23 461
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-310 750	-294 400
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 175	24 525
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 247 419	0
	Årets investeringar	2 775 740	2 247 419
	Omklassificering till byggnad	-5 023 159	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 247 419
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 215 989	3 834 034
	Övriga fordringar	55 667	67 243
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 271 657	3 901 277
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	6 906
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 741	396 094
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	411 741	403 000

Not 15 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>
Swedbank	2,27%	2026-02-28	9 700 000	0
Swedbank	3,39%	2027-02-25	8 675 000	0
Swedbank	3,39%	2027-02-25	8 725 000	0
Swedbank	3,72%	2026-03-25	8 197 875	173 500
			35 297 875	173 500

Långfristig del	17 400 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 897 875
Kortfristig del	17 897 875
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	173 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	694 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 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>
Swedbank	2,27%	2026-02-28	9 700 000	0
Swedbank	3,39%	2027-02-25	8 675 000	0
Swedbank	3,39%	2027-02-25	8 725 000	0
Swedbank	3,72%	2026-03-25	8 197 875	173 500
			35 297 875	173 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 897 875
Kortfristig del	17 897 875

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	71 200
Momsskuld	0	57 162
Övriga kortfristiga skulder	36 168	36 313
<i>Summa Övriga skulder</i>	36 168	164 675

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	915 886	979 328
	Upplupna räntekostnader	27 658	24 010
	Övriga upplupna kostnader	721 091	1 682 325
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 664 635	2 685 663

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576788572





Dokument

<p>Årsredovisning 99-2156 Huvuddokument 17 sidor Startades 2026-04-29 12:50:47 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-04-29 18:23:35 CEST (+0200)</p>	<p>förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
---	---

Initierare

<p>HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se</p>
--

Signerare

<p>Ann Dao Pilat (ADP) Identifierad med svenskt BankID som "Anndao Kristina Yen Pilat" Personnummer 199203291308</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anndao Kristina Yen Pilat" Signerade 2026-04-29 15:00:45 CEST (+0200)</p>	<p>Johan Dahl Buijsse (JDB) Identifierad med svenskt BankID som "Johan Erik Gunnar Dahl Buijsse" Personnummer 199201192359</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Erik Gunnar Dahl Buijsse" Signerade 2026-04-29 13:24:52 CEST (+0200)</p>
<p>Simon Eriksson (SE) Identifierad med svenskt BankID som "SIMON ERIKSSON" Personnummer 199009114837</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON ERIKSSON" Signerade 2026-04-29 13:15:28 CEST (+0200)</p>	<p>Oskar Öhrner (OÖ) Identifierad med svenskt BankID som "Oskar Akira Öhrner" Personnummer 198412251616</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oskar Akira Öhrner" Signerade 2026-04-29 15:15:37 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576788572

Peter Sköldberg (PS)

Identifierad med svenskt BankID som "Hans Peter Sköldberg"

Personnummer 196504181154



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Peter Sköldberg"

Signerade 2026-04-29 15:54:34 CEST (+0200)

Roland Gröndal (RG)

Identifierad med svenskt BankID som "ROLAND GRÖNDAL"

Personnummer 194604070039



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLAND GRÖNDAL"

Signerade 2026-04-29 16:26:26 CEST (+0200)

Katarina Schulz (KS)

Identifierad med svenskt BankID som "ELISE KATARINA SCHULZ"

Personnummer 196502038968



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISE KATARINA SCHULZ"

Signerade 2026-04-29 13:15:42 CEST (+0200)

Anders Perring (AP)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS PERNING"

Personnummer 194006095915



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS PERNING"

Signerade 2026-04-29 18:12:52 CEST (+0200)

Lena Zozulyak (LZ)

Identifierad med svenskt BankID som "LENA ZOZULYAK"

Personnummer 197006288067



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA ZOZULYAK"

Signerade 2026-04-29 18:23:35 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576788572

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

