



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Musteriet i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bränneriet 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1983
Bränneriet 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-09-01	1983

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	121
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 492
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	95
16	förråd	122
Totalt 66 objekt		3 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 13 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	4,836	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Katrin Persson	Ordförande	2022-05-24	2025-06-11
Kerstin Axelsson	Ordförande	2025-06-12	
Tomas Rimming	Ledamot	2024-06-05	
Robert Holst	Ledamot	2013-01-10	2025-06-11
Marie Anderstedt	Ledamot	2023-06-08	
Ulrika Fält	Ledamot	2022-08-29	
Cecilia Högvist	Ledamot	2023-06-08	
Sandra Strömgren	Ledamot	2024-06-05	
Maria Diedrichs	Ledamot	2025-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Axelsson,, Sandra Strömgren, Marie Anderstedt och Tomas Rimming.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Rimming, Kerstin Axelsson och Sandra Strömgren.

Revisorer har varit: Bo Franzén med Patricia Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunnel Renntoft (ordförande), Karin Stenson och Ann-Katrin Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 22 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 10% från 2025-07-01.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-22.

Under året har föreningens hiss renoverats och föreningen har, enligt förordningen 2016:848 för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer, av Länsstyrelsen beviljats stöd om 200 000 kronor för detta.

Vid årsskiftet byttes föreningens tekniska förvaltare till SBC.

Vidare kan konstateras att föreningens sparande nått upp till en önskvärd nivå och att ekonomin är i god balans.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Stor översyn av plasttaket, kompletteringar av täcklister på Reimersholmsg.11
2016	Renovering av tvättstugan på Reimersholmsg. 11.
2016	Renovering av trapphus Reimersholmsg. 3
2017	Fiberdragning.
2017	Styrsystemet för taket har renoverats.
2017	Lagt om plattor på grillplatsen.
2017	Ventilation och stor översyn av fläkttrum.
2018	Renovering av fönster hela fastigheten Reimersholmsg 11
2019	Div fasadrenoveringar och målning. Reimersholmsgatan 3
2019	Reparation av motor och div tillbehör i anläggningen.
2019	Reparation av plåttak samt byte av gångbrygga. Reimersholmsgatan 17
2019	Byte av termostater till radiator i vissa lägenheter. Reimersholmsgatan 11
2019	Översyn av föreningens allmänna radiatorer. Reimersholmsgatan 11
2019	Byte till ledljus i alla små utrymmen i fastigheten. Reimersholmsgatan
2019	Förstärkning av våra entrédörrar brytskydd. Reimersholmsgatan 11
2019	Byte av låskistor i 2 entrér samt låscylinrar, Reimersholmsgatan
2020	Ny läggning av hela taket samt plåtarbeten Reimersholmsgatan 3
2021	Byte av 9 st stolpmaturer på gården Reimersholmsgatan 11
2021	Byte av värmekabelanläggning
2021	Renovering av 2st balkonger pga läckage
2022	Måla och säkerställa yttertak på Reimersholmsgatan 11
2022	OVK
2022	Ventilationsanläggningen samt styrskåp
2023	2023 genomfördes inga större åtgärder
2024	Renovering av balkonger pga fuktskada, reparation av lyftmekanismen till taket i innergården R11 samt renovering av pumpgrop
2025	Helrenovering av hissen

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av fönster Reimersholmsgatan 3,
2026	Byte av plastgolv i motionsrum
2027	Byte av fjärrvärmecentral, renovering av utanpåliggande balkonger, byte av akustikplattor, målning trapphus
2028	Renovering av fönster och dörrar Reimersholmsgatan 11 och 17, byte av plastgolv R11.
2029	Fortsatt fönsterrenovering R11, R17

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	312	101	82	-6	-146
Skuldsättning, kr/kvm	2 674	2 413	2 413	2 425	1 933
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 855	2 646	2 646	2 576	2 188
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	340	312	312	224	207
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	968	864	772	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	79	79	80
Totala intäkter, kr/kvm	1 213	1 090	996	832	821
Nettoomsättning, tkr	4 540	4 144	3 773	3 507	3 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	554	-1 014	-281	-1 747	-996
Soliditet, %	59	60	62	62	68

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	16 291 999	0	0	16 291 999
Upplåtelseavgifter, kr	2 635 696	0	0	2 635 696
Underhållsfond, kr	5 765 651	0	418 075	6 183 726
S:a bundet eget kapital, kr	24 693 346	0	418 075	25 111 421
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 195 998	-1 013 582	-418 075	-9 627 655
Årets resultat, kr	-1 013 582	1 013 582	553 570	553 570
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 209 580	0	135 495	-9 074 085
S:a eget kapital, kr	15 483 766	0	553 570	16 037 336

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 494 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 925 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	-9 209 580
Årets resultat, kr	553 570
Reservation till underhållsfond, kr	-494 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 925
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 074 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 074 085
------------------------------------	-------------------

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	4 540 013	4 143 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 434	31 850
Summa Rörelseintäkter		4 647 447	4 175 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 079 217	-4 059 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 408	-132 345
Personalkostnader	Not 6	-76 531	-70 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-563 257	-531 447
Summa Rörelsekostnader		-3 832 413	-4 793 802
Rörelseresultat		815 034	-618 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 473	952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-264 937	-396 265
Summa Finansiella poster		-261 464	-395 314
Resultat efter finansiella poster		553 570	-1 013 582
Resultat före skatt		553 570	-1 013 582
Årets resultat		553 570	-1 013 582

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 311 674	24 012 431
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 311 674	24 012 431
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	969	969
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		969	969
Summa Anläggningstillgångar		24 312 642	24 013 400

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 519	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 262 320	1 331 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	562 161	451 070
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 828 999	1 782 396
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 828 999	1 782 396
Summa Tillgångar		27 141 641	25 795 795

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 927 695	18 927 695
Fond för yttre underhåll		6 183 726	5 765 651
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		25 111 421	24 693 346
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 627 655	-8 195 998
Årets resultat		553 570	-1 013 582
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-9 074 086	-9 209 580
Summa Eget kapital		16 037 335	15 483 766

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 240 600	9 240 600
Leverantörsskulder		163 385	458 916
Skatteskulder		1 235	8 287
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	39 733	33 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	659 353	570 597
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 104 306	10 312 030
Summa Skulder		11 104 306	10 312 030

Summa Eget kapital och skulder		27 141 641	25 795 795
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	815 034	-618 269
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	563 257	531 447
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	563 257	531 447
Erhållen ränta	1 334	952
Erlagd ränta	-281 649	-417 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 097 976	-503 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-109 378	16 053
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-191 012	108 916
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-300 390	124 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	797 586	-378 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-862 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-862 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	0
Årets kassaflöde	935 086	-378 064
Likvida medel vid årets början	1 322 011	1 700 076
Likvida medel vid årets slut	2 257 098	1 322 011

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 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	8 494 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 474 254	3 220 192
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	104 067	0
	Årsavgifter lokaler	171 592	159 043
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	120	0
	Hyror lokaler	248 148	244 308
	Hyror förbrukningsbaserad	443 304	357 104
	Hyror informationsöverföring	0	101 406
	Hyror övrigt	57 390	56 457
	Övriga primära intäkter	41 138	33 514
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 540 013	4 172 024
	Hysesbortfall	0	-28 341
	<i>Summa</i>	0	-28 341
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 540 013	4 143 683
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	107 434	31 850
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	107 434	31 850

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-403 248	-380 670
	Snö och halk-bekämpning	-61 188	-51 099
	Reparationer	-111 692	-339 566
	Planerat underhåll	-75 925	-206 372
	Försäkringsskador	0	-686 187
	El	-122 338	-128 006
	Uppvärmning	-890 360	-839 938
	Vatten	-249 429	-227 874
	Sophämtning	-7 406	-4 085
	Fastighetsförsäkring	-53 599	-55 856
	Kabel-TV och bredband	-106 785	-85 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 788	-136 370
	Tomträttsavgäld	-858 133	-853 233
	Övriga driftkostnader	-2 325	-65 326
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 079 217	-4 059 900
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	-7 162	-7 142
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 137	-26 538
	Administrationskostnader	-28 871	-11 696
	Extern revision	-17 375	-16 250
	Medlemsavgifter	-14 170	-16 834
	Föreningsverksamhet	-11 253	-27 113
	Övriga förvaltningskostnader	-31 440	-26 772
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-113 408	-132 345
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-990	-990
	Övriga arvoden	-59 275	-54 480
	Sociala avgifter	-16 266	-14 640
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 531	-70 110

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	1 108	703
	Ränteintäkter placeringar	2 139	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	226	249
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 473	952
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	-264 615	-395 676
	Övriga räntekostnader	-322	-589
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-264 937	-396 265
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 383 974	30 383 974
	Årets investeringar	862 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 246 474	30 383 974
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 371 543	-5 840 096
	Årets avskrivningar	-563 257	-531 447
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 934 801	-6 371 543
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 311 674	24 012 431
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 600 000	3 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 976 000	2 976 000
	<i>Summa</i>	167 576 000	166 976 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 272 000	15 272 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 272 000	15 272 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	469	469
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	969	969

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 257 098	1 322 011
Övriga fordringar	5 222	9 314
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 262 320	1 331 325

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 139	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	560 022	451 070
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	562 161	451 070

Not 13	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	2,39%	2026-10-20	7 640 600	0
Nordea	2,37%	2026-11-13	2 600 000	0
			10 240 600	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 240 600
Kortfristig del	10 240 600

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	15 000	15 000
Övriga kortfristiga skulder	24 733	18 630
<i>Summa Övriga skulder</i>	39 733	33 630

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	388 252	284 207
	Upplupna räntekostnader	45 475	62 187
	Övriga upplupna kostnader	225 626	224 203
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	659 353	570 597

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-10.

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 Musteriet i Stockholm, org.nr. 716416-6485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2025. 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 Musteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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, medelförvaltningen 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 revisorn 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 revisorn 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 provar 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

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Franzén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kerstin Axelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:43:14



Tomas Rimming

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:53:01



Marie Anderstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:54:11



Maria Diedrichs

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:48:12



Sandra Strömgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:45:11



Ulrika Fält

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:59:07



Cecilia Högvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:50:41



Bo Franzén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 23:35:13



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:50:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Franzén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 23:27:21



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:48:57

