



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bör

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet         | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Prästgårdsåkern 1 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2034-07-01      | 1985                 |
| Prästgårdsåkern 3 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2034-07-01      | 1985                 |

### Totalt 2 objekt

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> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 111                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 092                    |
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 599                      |
| 60                       | garageplatser                         | 900                      |
| <b>Totalt 172 objekt</b> |                                       | <b>10 591</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 53 st 3 rok, 21 st 4 rok, 8 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

| Namn                               | Typ | Org. Nr     | Andel | Ändamål  |
|------------------------------------|-----|-------------|-------|--|
| Stockholm<br>Prästgårdsvreten GA:1 | G:A | 716418-5923 |       | Mottagningsstation för sopor,<br>Bottenventiler, Markinkast,<br>Sopnedkastluckor,<br>Transportluftventiler,<br>Luftintagsgaller mm |

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Thomas Feierbach  | Ordförande | 2008-04-23 |            |
| Göran Olsbro      | Ledamot    | 2021-05-07 |            |
| Marcus Wensby     | Ledamot    | 2017-07-05 |            |
| Lars Bohlin       | Ledamot    | 2022-05-16 |            |
| Sven Täveby       | Ledamot    | 2023-03-24 |            |
| Johanna Kassberg  | Ledamot    | 2016-05-30 |            |
| Anders Skoglund   | Ledamot    | 2025-08-25 |            |
| Charlotte Runsiö  | Ledamot    | 2018-04-27 | 2025-08-25 |
| Nooraldeen Saleem | Ledamot    | 2025-08-25 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Bohlin, Johanna Kassberg och Marcus Wensby.

Styrelsen har under året hållit elva st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Feierbach, Lars Bohlin och Johanna Kassberg.

Revisorer har varit: Erik Matthiesen, Niloufar Kaboteh och Karl-Gunnar Flygt (suppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anne Magnusson (sammanställande), Britt Forsén samt Pia Tenggren, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar, varav två stycken via fullmakt.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

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 2025-04-13.

2006 hade föreningen lån om knappt 55 miljoner kronor och vid utgången av 2025 skulle låneskulden minskat till knappt 30 miljoner kronor. Men vi bestämde att utnyttja vår köpotion 2025 av bergvärmeanläggningen och genomförde köpet av E.ON så är vår låneskuld är nu drygt 36 miljoner kronor. Eftersom kostnaden för värme är vår näst högsta kostnad, efter räntor, så ger investeringen oss en bättre möjligheten att budgetera kostnaden för värmen framöver.

Vårt el-avtal med Vattenfall som trädde i kraft i december 2023 har gett oss en jämn prisnivå och som gäller tom. december 2026. Däremot har nätavgiften höjts igen och den är helt utom vår kontroll, och är så för alla konsumenter.

### Den senaste tiden har i föreningen följande större åtgärder genomförts

| Årtal | Åtgärd   |
|-------|--|
| 2024  | Relining utförd på avloppsröret från UC tom. port 10.                                    |
| 2024  | Installation av filter och avstyrningsanläggning för värmesystemet                       |
| 2023  | Renovering av fönster  |
| 2022  | Utökad satsning på passagesystem/lloq nycklar för höjd säkerhet                          |
| 2022  | Större åtgärder för att få bort träd som växer in i eller mot fasaden                    |
| 2022  | Besiktning av lekplatser samt åtgärder   |
| 2022  | Samtliga fläktaggregat till ventilationssystemet är utbytt                               |
| 2021  | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) förskola   |
| 2021  | Samtliga avloppsrör /stammar har högtrycksspolats  |
| 2021  | Samtliga innerdörrar i hissarna är utbytt  |
| 2021  | Åtgärden enligt plan 2015 för grönytor är utförda, buskar och träd                       |
| 2021  | Installation inpasseringssystem med taggar   |
| 2020  | Tvättning av plåtbeklädda ytor vid loftgångar och balkonger samt betonggolv i loftgångar |
| 2018  | Byte av tak på klätterställning i lekplats jämna sidan                                   |
| 2018  | Uppgradering av hängrännor   |
| 2017  | Ombyggnad av sopsugen samt extra underhåll   |

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

Relining av några avloppsstammar, enligt filmad dokumentation  
Ytterligare uppdateringar av sopssugsystemet  
Målning av vissa utsatta plåttak

| Årtal | Åtgärd  |
|-------|---|
| 2025  | Fettavskiljare installeras för Solängens förskola   |
| 2025  | Samtliga golv hos Solängens förskola har renoverats |

## Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

## Flerårsöversikt

|  | 2025  | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 188   | 132    | 272   | 173   | 225   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 419 | 3 108  | 3 232 | 3 356 | 3 547 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 983 | 3 313  | 3 445 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 4      | 5     | 5     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 297   | 323    | 358   | 259   | 201   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 853   | 778    | 728   | 714   | 714   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 81    | 78     | 67    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 900   | 934    | 1 013 | 784   | 799   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 512 | 9 030  | 8 328 | 8 185 | 8 077 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -44   | -1 157 | 1 295 | 327   | 348   |
| Soliditet, %                           | 37    | 45     | 44    | 43    | 42    |

\*Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal (schablonyta 15 kvm).

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt avskrivningar vilka ej är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 188 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi och avgiftsnivå. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 5 854 000                  | 0  | 0                         | 5 854 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 7 430 822                  | 0  | -306 382                  | 7 124 440                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 284 822</b>          | <b>0</b>   | <b>-306 382</b>           | <b>12 978 440</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 14 778 727                 | -1 157 143   | 306 382                   | 13 927 966                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 157 143                 | 1 157 143  | -43 682                   | -43 682                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>13 621 584</b>          | <b>0</b>   | <b>262 700</b>            | <b>13 884 284</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>26 906 406</b>          | <b>0</b>   | <b>-43 682</b>            | <b>26 862 724</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 806 382 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 | 13 621 584        |
| Årets resultat, kr                                  | -43 682           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -500 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 806 382           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>13 884 284</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>13 884 284</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

# Resultaträkning

|   |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>  |       |                             |                             |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 9 512 087                   | 9 213 484                   |
| Övriga rörelseintäkter  |       | 20 863                      | -164 290                    |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>9 532 950</strong>  | <strong>9 049 194</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>   |       |                             |                             |
| Driftskostnader   | Not 3 | -6 987 693                  | -7 342 344                  |
| Övriga externa kostnader  | Not 4 | -212 594                    | -277 243                    |
| Personalkostnader   | Not 5 | -299 728                    | -296 557                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 118 470                  | -1 234 108                  |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-8 618 485</strong> | <strong>-9 150 252</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>  |       | <strong>914 465</strong>    | <strong>-101 058</strong>   |
| <strong>Finansiella poster</strong>   |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 6 | 43 646                      | 76 340                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -1 001 793                  | -1 132 425                  |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-958 147</strong>   | <strong>-1 056 085</strong> |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>-43 682</strong>    | <strong>-1 157 143</strong> |
| <strong>Resultat före skatt</strong>  |       | <strong>-43 682</strong>    | <strong>-1 157 143</strong> |
| <strong>Årets resultat</strong>   |       | <strong>-43 682</strong>    | <strong>-1 157 143</strong> |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 8 | 54 125 175        | 55 243 645        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 6 875 000         | 0                 |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>            |       | <b>61 000 175</b> | <b>55 243 645</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500        | 500        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**61 000 675** **55 244 145**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | 226 429          | 76 713           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 8 357 796        | 1 463 993        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 493 106          | 802 164          |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>9 077 331</b> | <b>2 342 870</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |  |                  |                  |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       |  | 1 800 000        | 2 100 000        |
| <b>Summa Kortfristiga placeringar</b> |  | <b>1 800 000</b> | <b>2 100 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |  |               |               |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| Kassa och bank              |  | 37 159        | 12 647        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |  | <b>37 159</b> | <b>12 647</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**10 914 490** **4 455 518**

### Summa Tillgångar

**71 915 165** **59 699 663**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 5 854 000         | 5 854 000         |
| Fond för yttre underhåll         | 7 124 440         | 7 430 822         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>12 978 440</b> | <b>13 284 822</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 13 927 965        | 14 778 727        |
| Årets resultat                  | -43 682           | -1 157 143        |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>13 884 284</b> | <b>13 621 583</b> |

### Summa Eget kapital

**26 862 724 26 906 405**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 12 674 100        | 17 954 250        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               | <b>12 674 100</b> | <b>17 954 250</b> |

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 23 539 350        | 12 165 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 7 180 746         | 583 298           |
| Skatteskulder                                   |        | 8 983             | 20 853            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 17 448            | 25 352            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 1 631 815         | 2 044 504         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>32 378 341</b> | <b>14 839 007</b> |

### Summa Skulder

**45 052 441 32 793 257**

### Summa Eget kapital och skulder

**71 915 165 59 699 663**

# Kassaflödesanalys

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 914 465                  | -101 058                 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 118 470                | 1 234 108                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 118 470</b>         | <b>1 234 108</b>         |
| Erhållen ränta  | 47 895                   | 75 695                   |
| Erlagd ränta  | -1 034 686               | -1 138 494               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 046 144</b>         | <b>70 251</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 155 163                  | 230 662                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder   | 6 197 877                | -1 077 401               |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>6 353 040</b>         | <b>-846 739</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>7 399 184</b>         | <b>-776 488</b>          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -6 875 000               | 0                        |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar                              | 0                        | 200                      |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-6 875 000</b>        | <b>200</b>               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 6 094 200                | -1 200 000               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>6 094 200</b>         | <b>-1 200 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>6 618 384</b>         | <b>-1 976 288</b>        |
| Likvida medel vid årets början  | 3 548 296                | 5 524 583                |
| Likvida medel vid årets slut  | <b>10 166 680</b>        | <b>3 548 296</b>         |

## 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 | 41 776 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 7 434 962                | 7 003 877                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 323 306                  | 73 339                   |
|       | Hyror lokaler                            | 683 124                  | 678 988                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 314 640                  | 298 350                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 628 836                  | 1 017 258                |
|       | Hyror övrigt                             | 34 056                   | 34 056                   |
|       | Övriga primära intäkter                  | 100 503                  | 113 316                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>9 519 427</b>         | <b>9 219 184</b>         |
|       | Hysesbortfall                            | -7 340                   | -5 700                   |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-7 340</b>            | <b>-5 700</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>9 512 087</b>         | <b>9 213 484</b>         |

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -764 464                 | -716 537                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -82 024                  | -184 741                 |
|       | Reparationer                         | -221 893                 | -326 304                 |
|       | Planerat underhåll                   | -806 382                 | -933 583                 |
|       | Försäkringsskador                    | -109 727                 | -270 514                 |
|       | El                                   | -907 876                 | -958 376                 |
|       | Uppvärmning                          | -1 700 490               | -1 708 103               |
|       | Vatten                               | -534 366                 | -466 956                 |
|       | Sophämtning                          | -525 025                 | -540 899                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -137 893                 | -135 201                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -281 443                 | -281 210                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -234 374                 | -239 720                 |
|       | Tomträttsavgäld                      | -653 950                 | -580 200                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -27 786                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-6 987 693</b>        | <b>-7 342 344</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                   | -6 675                   | -4 292                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -9 248                   | -57 774                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -55 300                  | -50 512                  |
|       | Extern revision   | -875                     | -23 625                  |
|       | Konsultkostnader  | -35 921                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter   | -38 970                  | -38 970                  |
|       | Föreningsverksamhet   | -7 817                   | -19 475                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -57 788                  | -82 595                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-212 594</b>          | <b>-277 243</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode   | -16 110                  | -15 850                  |
|       | Övriga arvoden  | -224 010                 | -213 602                 |
|       | Sociala avgifter  | -59 608                  | -67 105                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-299 728</b>          | <b>-296 557</b>          |
| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 502                      | 511                      |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 42 372                   | 74 912                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 772                      | 917                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>43 646</b>            | <b>76 340</b>            |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -997 913                 | -1 131 625               |
|       | Övriga räntekostnader   | -3 880                   | -800                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 001 793</b>        | <b>-1 132 425</b>        |

| Not 8  | Byggnader och mark  | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 73 342 722         | 73 342 722         |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>73 342 722</b>  | <b>73 342 722</b>  |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar  | -18 099 077        | -16 864 969        |
|        | Årets avskrivningar   | -1 118 470         | -1 234 108         |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-19 217 547</b> | <b>-18 099 077</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>54 125 175</b>  | <b>55 243 645</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>   | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 133 000 000        | 122 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 3 079 000          | 4 513 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder  | 79 000 000         | 95 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler   | 1 222 000          | 1 366 000          |
|        | <i>Summa</i>  | <b>216 301 000</b> | <b>222 879 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>   | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning  | 62 620 000         | 62 620 000         |
|        | Varav i eget förvar   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>   | <b>62 620 000</b>  | <b>62 620 000</b>  |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Årets investeringar   | 6 875 000          | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>6 875 000</b>   | <b>0</b>           |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB  | 500                | 500                |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 0                  | 200                |
|        | Årets försäljning   | 0                  | -200               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>         | <b>500</b>         |

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

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 8 329 520        | 1 435 648        |
| Övriga fordringar              | 28 276           | 28 345           |
| <b>Summa Övriga fordringar</b> | <b>8 357 796</b> | <b>1 463 993</b> |

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

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 4 876          | 9 125          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 488 230        | 793 039        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>493 106</b> | <b>802 164</b> |

**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              | 1,04%            | 2026-11-30        | 5 829 250         | 250 000                     |
| Nordea              | 4,24%            | 2027-11-17        | 6 062 500         | 250 000                     |
| Nordea              | 4,27%            | 2026-11-18        | 6 062 500         | 250 000                     |
| Nordea              | 2,39%            | 2026-04-27        | 5 815 000         | 250 000                     |
| Nordea              | 3,32%            | 2030-04-17        | 394 200           | 87 600                      |
| Nordea              | 2,37%            | 2026-08-20        | 5 150 000         | 200 000                     |
| Nordea              | 3,44%            | 2030-12-18        | 6 900 000         | 345 000                     |
|                     |                  |                   | <b>36 213 450</b> | <b>1 632 600</b>            |

|   |            |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 682 600    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 22 856 750 |
| Kortfristig del                           | 23 539 350 |

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

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld                   | 4 769         | 411           |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 679        | 24 941        |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>17 448</b> | <b>25 352</b> |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|---|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 721 139          | 866 972          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 119 992          | 152 885          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 790 684          | 1 024 647        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 631 815</b> | <b>2 044 504</b> |

Årsredovisningen har fastställts 2026-04-23.

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.

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARCUS WENSBY

### Styrelseledamot

Serienummer: 826a80dc31b41e[...]cc7f37ebec8ee

IP: 192.44.xxx.xxx

2026-04-30 13:27:39 UTC



## SVEN VILHELM TÄVEBY

### Styrelseledamot

Serienummer: 5b3e8beac7e7ed[...]e21b18ded17bb

IP: 85.119.xxx.xxx

2026-04-30 14:11:26 UTC



## NOORALDEEN SALEEM

### Styrelseledamot

Serienummer: fda65a7582e40d[...]f638198c2e649

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-04-30 14:31:32 UTC



## Soile Johanna Kassberg

### Styrelseledamot

Serienummer: 1994d15be12106[...]427146fafd6bb

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-04 05:31:09 UTC



## ANDERS SKOGLUND

### Styrelseledamot

Serienummer: 56168cf19d9d1a[...]3d58c9de0f82f

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-04 12:34:43 UTC



## Lars Bohlin

### Styrelseledamot

Serienummer: 862652901d2d2b[...]90335700fac9b

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-04 13:26:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GÖRAN OLSBRO

### Styrelseledamot

Serienummer: c7dff8c77784c2[...]14308e14727e4

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-04 13:45:32 UTC



## THOMAS FEIERBACH

### Ordförande

Serienummer: 98e1037e436e2f[...]8ef51347c7872

IP: 92.34.xxx.xxx

2026-05-04 14:41:48 UTC



## ERIK MATTHIESEN

### Revisor

Serienummer: af9b6a4f3a671e[...]a4491a32ae092

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-06 07:45:29 UTC



## Niloufar Kaboteh

### Revisor

Serienummer: c15c4b2642355b[...]fc6c8aa12bb3c

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-06 14:43:01 UTC



## Sebastian Lexander

### Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-06 17:29:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: PYNIU-G5EQY-EI58J-FTMLK-KCIN-4YY4K

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr 716418-6855

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 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 Kåpan nr 272 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder 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.

### De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt 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 Kåpan nr 272 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorernas ansvar.

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

## Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Niloufar Kaboteh

Förtroendevald revisor

## Erik Matthiesen

Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ERIK MATTHIESEN

### Revisor

Serienummer: af9b6a4f3a671e[...]a4491a32ae092  
IP: 90.129.xxx.xxx  
2026-05-06 07:45:29 UTC



## Niloufar Kaboteh

### Revisor

Serienummer: c15c4b2642355b[...]fc6c8aa12bb3c  
IP: 147.161.xxx.xxx  
2026-05-06 14:43:01 UTC



## Sebastian Lexander

### Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816  
IP: 94.191.xxx.xxx  
2026-05-06 17:29:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: FZ4ZG-3A61X-5BUDDB-FW5Q8-4WFF32-9065Y

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

