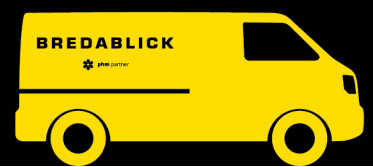


HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Org.nr: 712400-0881

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge, 712400-0881, med säte i Haninge, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Fredrik Strandbrink
Ledamot	Björn Björkman
Ledamot	Peter Carlsson
Ledamot	Ethel Kvarnmalm
Ledamot	Flavio Semeraro
Ledamot	Tomas Boylind
Ledamot	Diana Radamson
Ledamot	Nathalie Hämmäläinen
Ledamot	Lina Karlsson
Ledamot	Linus Gustafsson (HSB ledamot)
Suppleant	Anders Kjellin

Vald t.o.m. föreningsstämman

2027
2026
2026
2026
2027
2026
2027
2026
2026 (Uträtt 2025-05-09)
2026
2026

Revisorer

Extern revisor	William Lindström
	Kungsbron Borevision
Intern revisor	Elisabeth Lögdahl
Revisorssuppleant	Taisto Hukkanen

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anne-Marie Zetterström sammankallande, Mikael Gumpłowicz och Samir Gagoo.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av fem valda styrelseledamöter.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger nedan fastigheter i Haninge kommun med därpå uppförda byggnader med 641 lägenheter 4 lokaler och 121 förråd. Byggnaderna är uppförda 1965-1968 med värdeår 1994.

Söderbymalm 3:391	Hus 1	Sleipnervägen 101-107
Söderbymalm 7:20	Hus 2-6	Sleipnervägen 69-99
Söderbymalm 7:21	Hus 7-12	Sleipnervägen 33-67
Söderbymalm 7:22	Hus 13-18	Sleipnervägen 1-31
Söderbymalm 3:390	Hus 19-23	Vallavägen 3-37
Söderbymalm 3:389	Hus 24-28	Vallavägen 39-61
Söderbymalm 3:394	Mark-/Grönområde	Vallavägen
Söderbymalm 7:50	Mark-/Grönområde	Sleipnervägen

Under 2018 tecknade föreningen överlåtelseavtal för en del av fastigheten Söderbymalm 3:394, markområde på ca 4 500 kvm. Köpeskillingen är villkorad till den nya detaljplanen som kommer tas fram av Haninge kommun. Planeringen för detaljplanen tillsammans med många andra detaljplansarbeten stoppades av kommunledningen. Det inte är känt när detaljplansarbetet kommer att återupptas. Avtalet löper ut 2028 om byggnationen inte kommit igång.

2017 såldes Midgård med fast belopp för BOA och LOA. Ersättning erhålls när byggnation påbörjas. Avtalet är tecknat mellan HSB och Midgård HB där Loke ägde 51 %. Loke har för samtliga bostadsrättsföreningars räkning pantbrev på 8 miljoner kronor.

Föreningen upplåter 641 lägenheter med bostadsrätt och 423 parkeringsplatser samt 210 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok	6 rok
84	79	3	1	393	63	18

Total tomtarea:	164048	kvm
Total bostadsarea:	54340	kvm
Total lokalarea:	160	kvm
Total garagearea:	3105	kvm
Total förrådsarea:	597	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-08.

Obligatorisk ventilationskontroll är utförd under 2025.

Mätning av radon i lägenheterna påbörjades i november 2025 och avslutas i mars 2026.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Länsförsäkringar består av många fristående bolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Avfallshantering	SRV återvinning AB
Elavtal avseende volym	Fortum AB
Fjärrvärme	Vattenfall kundservice AB
Mätning El	Infometric AB
Serviceavtal skadedjur	Anticimex AB
Serviceavtal mattor	Stockholms entrémattor AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 408 963 kr (1 564 191 kr 2024) och planerat underhåll för 1 349 802 kr (1 843 938 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-10-14 av Sustend. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 6 535 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 112 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 15 245 000 kr, detta motsvarar 262 kr per kvm.



Nedanstående åtgärder har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

2- och 5-års garantibesiktningar för stambytes- och fasadentreprenaderna (Pågående)	2025-2029
Styrsystem till ventilation och fjärrvärmecentraler (Pågående)	2022-2025
Renovering av tvättstugan på Sleipnervägen 97	2025
OVK och ventilationsrensning	2025
Injustering värmestammar, hus 1-18 (Pågående i hus 19-28)	2025
Elledningar och ny belysning i allmänna utrymmen	2022-2025
Nya elcentraler för fastighetsdelen	2022-2025
Stambyte samt renovering av bad- och duschrum i lägenheterna	2022-2024
Installation av LED-belysning på vindar och i kulvertutrymmen	2022-2024
Trefas till samtliga lägenheter samt ny elcentral	2022-2024
Renovering balkonger	2022-2024
Fasad- och fönsterrenovering	2022-2024
Portsystem och informationstavlor	2022-2024
Renovering av tvättstugan på Sleipnervägen 9	2024
145 laddplatser för elbilar	2022-2023
2 st tvättmaskiner	2023
Dränering och grundisolering	2022
1 st torktumlare	2022
4 st tvättmaskiner	2022
Målning fasadgavlar och takplåt	2022
Renovering lokal Vallavägen 43	2022
LED-belysning trapphus	2022
Bytt ut värmekulvertar	2019
Bytt ut stolpbelysning till LED	2018
Partiellt stambyte Sleipnervägen 43	2018
Tvättstuga Vallavägen 11	2018
Vattennivåsensorer och alarmsändare	2017
Flaggstänger och julbelysning	2017
Liggande stammar, slutfört	2016
Tvättstuga Vallavägen 31	2016
LED-belysning i garagelängor	2016
4 st ventilationsaggregat	2016
Undertrycksavgasare i undercentraler	2016
Liggande stammar, etapp 1 och 2	2015



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2025 är första året på ett par år vi inte haft stora renoveringar på gång. Visserligen har en del injusteringar och garantiärenden pågått men som sagt inga större projekt. Vi hoppas nu på ett par lugna år framöver och tackar alla för visad hänsyn under renoveringarna.

Stambytesprojektet som påbörjades 2021 har nu avslutats. Entreprenören Tepac höll tidsplanen och arbetet fortlöpte utan några större problem. Dragningen genom skyddsrum fick utföras genom relining för att kostnaderna inte skulle bli orimligt höga. Totalkostnaden för projektet blev cirka 232 miljoner kronor inklusive byggledning och besiktningar samt kostnaden för pantbrev.

Vår markgrupp har åter tagit tag i vår utemiljö efter ett par år på sparlåga.

Vi har uppdaterat vårt styrsystem för ventilation och värme. Detta kommer att medföra att vi dels bättre kan överblicka hur det fungerar dels bättre kan justera eventuella fel.

Vår ekonomi står stark men med det inte sagt att den är utan påtryckningar. Som ni alla märkt har de senaste åren inneburit en stor inflation. Så även för vår förening. Idag kostar det mer att få elen till våra hus än vad själva elen kostar. Sophanteringen har ökat med 88 % sedan 2020. Detta medför att vi behöver spara för att ha råd med de stora räntekostnader vi för tillfället har.

Som den observante kan se redovisar föreningen en förlust för 2025 (ca 2,4 miljoner kronor). Det grundar sig i att revisorn valt att flytta pengar från "Pågående arbeten" i Stambytet till "Avskrivningar". Detta är en bokföringsteknisk aktivitet och drabbar inte vårt Kassaflöde. Vi betalade våra räkningar under stambytet och de är i det närmaste färdigbetalade, lite garantijobb och inställningar återstår.

Styrelsen siktar på att extraamortera 9 miljoner under 2026 för att få ner räntekostnaden. Föreningen behöver vara extremt kostnadsmedveten de närmaste åren för att kunna få ner räntekostnaderna utan för stora avgiftshöjningar.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 45 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 25 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 11 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 897 medlemmar.

61 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

53 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 905 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	63 723	59 149	56 397	52 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 354	6 048	1 019	7 201
Förändring av underhållsfond, tkr	5 185	4 563	4 243	3 493
Resultat efter fondförändringar, tkr	-7 539	1 485	-5 017	3 708
Sparande, kr/kvm	138	259	156	241
Soliditet, (%)	14	13	15	18
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 084	1 010	942	891
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	93	93	91	92
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 045	968	864	831
Driftkostnad, kr/kvm	567	485	485	518
Energikostnad, kr/kvm	287	253	241	297
Ränta, kr/kvm	329	342	223	59
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	112	110	108	106
Lån, kr/kvm	10 197	10 307	8 850	7 080
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 889	11 036	9 455	7 564
Räntekänslighet, (%)	10	11	10	8
Snittränta, (%)	3.23	2.05	2.52	0.84

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella. De största projekten är utförda och belastar årets siffror kraftigt, däremot är sparandet fortsatt positivt och kommer sannolikt att bli bättre kommande år.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 088 000	46 427 065	28 051 393	6 048 427
Disposition enligt föreningsstämma			6 048 427	-6 048 427
Avsättning till underhållsfond		6 535 000	-6 535 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-1 349 802	1 349 802	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 2 354 234
Vid årets slut	20 088 000	51 612 263	28 914 622	- 2 354 234

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	34 099 820
Årets resultat före fondförändring	- 2 354 234
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 6 535 000
Anspråktagande av underhållsfond	1 349 802
Summa över/underskott	26 560 388

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	26 560 388
Totalt	26 560 388

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

63 050 055

58 768 334

Övriga rörelseintäkter

3

673 414

497 598

Summa rörelseintäkter

63 723 469

59 265 932

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-1 408 963

-1 564 191

Planerat underhåll

5

-1 349 802

-1 843 938

Driftskostnader

6

-32 509 985

-28 215 089

Övriga kostnader

7

-1 845 740

-1 735 126

Personalkostnader

8

-754 884

-778 020

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-13 110 333

-7 037 338

Summa rörelsekostnader

-50 979 707

-41 173 702

RÖRELSERESULTAT

12 743 762

18 092 230

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

70 417

278 548

Räntekostnader

-15 168 413

-12 322 351

Summa finansiella poster

-15 097 996

-12 043 803

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 354 234

6 048 427

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 354 234

6 048 427

ÅRETS RESULTAT

-2 354 234

6 048 427



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	687 274 843	467 432 195
Inventarier, maskiner och installationer	12	1 404 398	241 446
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	234 375	224 654 999
Summa materiella anläggningstillgångar		688 913 616	692 328 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		688 914 116	692 329 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	7 603 290	18 156 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 803 979	3 601 146
Kundfordringar		102 985	313 488
Summa kortfristiga fordringar		9 510 254	22 070 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	5 197 911	126 433
Summa kassa och bank		5 197 911	126 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 708 165	22 197 218
SUMMA TILLGÅNGAR		703 622 281	714 526 358



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 088 000	20 088 000
Underhållsfond		51 612 263	46 427 065
Summa bundet eget kapital		71 700 263	66 515 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		28 914 622	28 051 393
Årets resultat		-2 354 234	6 048 427
Summa fritt eget kapital		26 560 388	34 099 820
SUMMA EGET KAPITAL		98 260 651	100 614 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	439 107 851	316 042 125
Summa långfristiga skulder		439 107 851	316 042 125
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		439 107 851	316 042 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		154 362 199	283 657 925
Leverantörsskulder		2 719 844	4 814 458
Skatteskulder		22 480	143 440
Övriga skulder		147 853	153 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 001 403	9 100 426
Summa kortfristiga skulder		166 253 779	297 869 348
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		166 253 779	297 869 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		703 622 281	714 526 358



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	12 743 763	17 975 806
Avskrivningar	13 110 333	7 037 338
Summa	25 854 096	25 013 144
Erhållen ränta	70 417	278 548
Erlagd ränta	-15 168 414	-19 922 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 756 099	5 369 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	2 046 581	236 255
Förändring av rörelseskulder	-2 319 843	-8 834 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 482 837	-3 229 235
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 695 309	-85 341 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 695 309	-85 341 358
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	88 122 324
Amortering av låneskulder	-6 230 000	-2 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 230 000	85 892 324
Årets kassaflöde	-5 442 472	-2 678 269
Likvida medel vid årets början	18 115 829	20 794 097
Likvida medel vid årets slut	12 673 357	18 115 829



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-114
Markanläggningar	68
Inventarier, maskiner och installationer	5



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	56 810 785	52 584 351
Årsavgifter el	1 968 560	2 294 831
Hysesintäkter laddstolpar	198 540	0
Hyror p-platser/garage	3 468 925	3 303 050
Årsavgifter informationsöverföring	299 989	299 896
Övriga objekt	303 256	286 206
Totalt årsavgifter och hyror	63 050 055	58 768 334

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	78 936	42 905
Midgård	113 578	116 424
Försäkringsersättningar	295 158	0
Överlåtelseavgifter	87 410	89 583
Övriga intäkter	98 332	248 686
Totalt övriga rörelseintäkter	673 414	497 598

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 42 866 kr i form av pantsättningsavgifter, 32 780 kr i form av intäkter som vidarefaktureras, 11 295 kr i form av inkassoavgifter.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	20 023	50 285
Armaturer, gemensamma utrymmen	56 407	105 890
P-platser/garage	39 341	5 959
Övriga installationer	44 877	0
Reparation markytor	147 248	291 685
Klottersanering	11 903	16 644
Vattenskador	215 969	110 609
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	114 915	164 404
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	196 074	141 694
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 773	33 933
VA & sanitet, installationer	222 987	180 234
Värme, installationer	44 294	25 466
Ventilation, installationer	173 917	193 184
El, installationer	81 479	227 947
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 068	0
Brandskador	0	16 257
Hiss	22 688	0
Totalt reparationer	1 408 963	1 564 191

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Armaturer, gemensamma utrymmen	431 012	137 000
Värme, installationer	0	157 751
Huskropp, tak	155 492	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	60 000	18 002
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	51 491	43 365
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	180 779
El, installationer	0	412 012
Ventilation, installationer	395 056	225 563
Underhåll markytor	256 751	669 466
Totalt planerat underhåll	1 349 802	1 843 938



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	4 414 538	3 933 663
Uppvärmning	7 364 642	6 355 192
Vatten och avlopp	4 905 600	4 442 698
Avfallshantering	1 584 593	1 535 710
Teknisk förvaltning	7 522 833	6 607 071
Serviceavtal	791 848	329 733
Besiktningsskostnader	1 251 390	43 840
Systematiskt brandskyddsarbete	15 161	9 719
Snöröjning	1 249 684	1 323 393
Bevakningskostnader	1 093	13 454
Lekplatser	328 255	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	147 197	226 531
Bredband	296 712	296 712
Kabel-TV	229 496	229 336
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	15 481	15 641
Försäkringar	818 986	1 408 367
Förbrukningsmaterial	263 580	241 198
Övriga driftkostnader	100 066	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 208 830	1 202 830
Totalt driftskostnader	32 509 985	28 215 089

I posten el faktureras cirka 60 % av detta till medlemmarna.

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	0	1 944
Förvaltningskostnader	981 576	898 756
Revision	59 000	64 000
Tele och post	563	7 686
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	420
Jurist- och advokatkostnader	212 259	137 837
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	62 955	119 870
Kontorsmateriel och trycksaker	3 738	35 332
Bankkostnader	12 237	15 131
Hyra av anläggningstillgångar	0	66 891
Frakter och transporter	69	0
IT-tjänster	89 991	92 089
Övriga externa tjänster	90 337	34 903
Övriga externa kostnader	333 015	260 268
Totalt övriga kostnader	1 845 740	1 735 126

I posten övriga externa tjänster ingår det under 2025, 81 919 kr i form av verksamhetsanalys av HSB. I posten övriga externa kostnader ingår det under 2025, 18 231 kr i form av kostnader som vidarefaktureras samt 177 560 kr i form av medlemsavgift till HSB.

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	127 988	162 295
Styrelsearvode	626 896	615 725
Totalt personalkostnader	754 884	778 020

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	12 495 559	6 470 296
Markanläggningar	488 918	483 913
Inventarier, maskiner och installationer	125 856	83 129
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	13 110 333	7 037 338

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	600 000 000	600 000 000
Summa:	600 000 000	600 000 000

Not 11. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	610 391 709	373 414 795
Mark	1 049 500	1 049 500
Markanläggningar	22 590 023	22 590 023
Årets anskaffning byggnader	232 326 625	242 009 003
Årets anskaffning markanläggningar	500 500	0
Försäljningar/utrangeringar	- 0	- 5 032 089
Utgående anskaffningsvärden	866 858 357	634 031 232
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 148 016 128	- 146 577 921
Markanläggningar	- 18 582 909	- 18 098 996
Försäljningar/utrangeringar	0	5 032 089
Årets avskrivning på byggnader	- 12 495 559	- 6 470 296
Årets avskrivning på markanläggningar	- 488 918	- 483 913
Utgående avskrivningar	-179 583 514	-166 599 037
Utgående redovisat värde	687 274 843	467 432 195
<i>Varav</i>		
Byggnader	682 206 647	462 375 581
Mark	1 049 500	1 049 500
Markanläggningar	4 018 696	4 007 114
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	764 600 000	567 400 000
Taxeringsvärde mark	236 800 000	223 400 000
	1 001 400 000	790 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	985 000 000	775 000 000
Lokaler	16 400 000	15 800 000
	1 001 400 000	790 800 000



Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	415 663	415 663
Årets anskaffningar	1 288 808	0
Utgående anskaffningsvärden	1 704 471	415 663
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 174 217	- 91 088
Årets avskrivningar	- 125 856	- 83 129
Utgående avskrivningar	- 300 073	- 174 217
Utgående redovisat värde	1 404 398	241 446
Not 13. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Pågående nyanläggningar stambyte	0	224 654 999
Pågående nyanläggningar styrsystem	234 375	0
Utgående anskaffningsvärden	234 375	224 654 999
Utgående redovisat värde	234 375	224 654 999
Not 14. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	118 598	163 520
Fordran moms	9 246	3 235
Avräkningskonto Bredablick	7 475 446	17 989 396
Summa	7 603 290	18 156 151
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	1 021 400	1 142 264
Förutbetalda kostnader	782 579	2 458 882
Summa	1 803 979	3 601 146
Not 16. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto Nordea	191 918	126 433
Placeringskonto SBAB	5 005 993	0
Summa	5 197 911	126 433
Not 17. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	154 362 199	283 657 925
Förfaller 2-5 år från balansdagen	439 107 851	316 042 125
Summa	593 470 050	599 700 050



Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea			0	30 000 000
Nordea**	2026-03-18	4,15 %	30 000 000	30 000 000
Nordea***	2026-02-11	2,38 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2028-05-29	2,77 %	131 427 925	0
Nordea	2029-06-18	2,98 %	120 000 000	120 000 000
Nordea			0	103 657 925
Nordea	2027-09-15	4,56 %	55 000 000	55 000 000
Nordea	2027-11-17	2,63 %	132 679 926	134 679 926
Nordea	2026-11-18	2,56 %	94 362 199	96 362 199
Summa skulder till kreditinstitut			593 470 050	599 700 050

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

** Lånet planeras att läggas om till rörlig ränta Stibor 3M.

*** Lånet amorterades med 6 000 000 kr samt kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,39 %.

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	443 253	444 391
Upplupna räntekostnader	1 842 432	2 119 046
Förutbetalda intäkter	5 248 683	4 893 419
Upplupna revisionsarvoden	57 000	55 000
Upplupna kostnader	1 410 035	1 588 570
Summa	9 001 403	9 100 426

Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2026-01-01.

Stambytet har slutförts i samtliga lägenheter, däremot är injustering av värmen återstående och kommer att genomföras under 2026.



Underskrifter

Haninge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Fredrik Strandbrink
Ordförande

Björn Björkman
Ledamot

Peter Carlsson
Ledamot

Ethel Kvarnmalm
Ledamot

Flavio Semeraro
Ledamot

Tomas Boylind
Ledamot

Diana Radamson
Ledamot

Nathalie Hämäläinen
Ledamot

Linus Gustafsson (HSB ledamot)
Ledamot

Anders Kjellin
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
William Lindström
Extern revisor

Elisabeth Lögdahl
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 18:52

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie • 16.03.2026 15:20

DOCUMENT ID:

r1NaW5S9Wx

ENVELOPE ID:

BJX6-5B5bg-r1NaW5S9Wx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Loke i H
aninge.pdf

20 pages

SHA-512:

8a6b790f9790e3d8a5cc41b89bf80e5a128a24a7fcadaa
56c197210c64b471aafa006a4aedf0fbfd651a26751fa11
963f5c8d41574ebe7721ead14780284aa10

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Fredrik Jan Wilhelm Strand brink	 Signed	16.03.2026 15:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/09/15)
	Authenticated	16.03.2026 15:43	Low	
Björn Krister Björkman	 Signed	16.03.2026 16:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/07/01)
	Authenticated	16.03.2026 16:43	Low	
Désirée Isabella Nathalie H ämäläinen	 Signed	16.03.2026 17:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/03/27)
	Authenticated	16.03.2026 17:17	Low	
ANDERS KJELLIN	 Signed	16.03.2026 17:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/03/05)
	Authenticated	16.03.2026 17:43	Low	
TOMAS BOYLIND	 Signed	17.03.2026 10:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/02/24)
	Authenticated	16.03.2026 17:42	Low	
ETHEL MARIANNE NYSTRÖ M KVARNMALM	 Signed	17.03.2026 10:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1942/01/20)
	Authenticated	17.03.2026 10:27	Low	
Carl Gunnar Peter Carlsson	 Signed	17.03.2026 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/16)
	Authenticated	17.03.2026 10:54	Low	
FLAVIO SEMERARO	 Signed	17.03.2026 14:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/09/09)
	Authenticated	17.03.2026 14:48	Low	
DIANA RADAMSON	 Signed	17.03.2026 18:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/09/06)
	Authenticated	17.03.2026 18:44	Low	

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Linus Gustafsson	 Signed	23.03.2026 15:41	eID	Swedish BankID (DOB: 2001/07/02)
	Authenticated	23.03.2026 15:40	Low	
ELISABETH LÖGDAHL	 Signed	24.03.2026 12:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/07/17)
	Authenticated	24.03.2026 12:13	Low	
WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	24.03.2026 18:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31)
	Authenticated	23.03.2026 15:53	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge
Org.nr 712400-0881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge 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 Loke i Haninges 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisionssed 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge 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 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 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Lögdahl

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2026



Revisionsberättelse HSB
Bostadsrättsförening Loke i Haninge
2025-12-31.pdf

(100789 byte)
SHA-512: 1e212ceabd56c6cadd3b18e8efeed1e80baf2
4470d41fe57bf1520083aa7bfd772581ed70a810642ca2
f3f1691612b9a7f981771c3771fa359728536c6c8d009

Underskrifter

2026-03-24 11:51:39 (CET)



Elisabeth Lögdahl

Undertecknat med SMS

2026-03-24 18:52:31 (CET)



William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
049706c4a679a8373449e7f2e7259a303ed720dc6bde6ea26f5f85741b807ddf73e52191841601f642e1cc2611ab0b620275bd746550c89933d115043c5f5966



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

