



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Älgö i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Älgö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-01-01	1960

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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>
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 317
<b>Totalt 31 objekt</b>		<b>2 317</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 3 rok, 2 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Engslätt	Ordförande	2016-05-15	
Barbro Larsson	Ledamot	2016-05-15	
Erland Sandin	Ledamot	2022-06-07	2025-05-26
Anna-Karin Eng	Ledamot	2024-06-02	
Mats Embertsén	Ledamot	2025-05-26	
Dan Eriksson	Ledamot	2022-06-03	
Ann-Sofi Lindell	Suppleant	2024-06-02	
Filip Olason	Suppleant	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Carin Eng, Filip Olason och Ann-Sofi Lindell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Larsson, Anders Engslätt och Anna-Karin Eng.

Revisorer har varit: Helena Blixt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lillvor Appelblom (sammankallande) och Sophie Malming, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året ökat med 4 %.

Föreningen har en aktuell 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 2025-03-14.

Byte och målning av panel på ca 10 st lägenheter.  
PVC-inventering (Ingen PVC finns i fastigheten)

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Byte av fönster på husens framsida
2003	Byte av entrédörrar
2007	Stamreovering samt reovering av samtliga badrum.
2011	Byte av värmecentral
2015	Byte av fönster och altandörrar på husens baksida.
2023	Takomläggning inkl. byte av hängrännor och stuprör samt reovering av badrumsfönster.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Filmning och vid behov spolning avloppsstammar.
2026-2031	Reparation/Byte och målning av dålig panel i carportar och förråd.
2026-2031	Reparation och målning av putsade väggar

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	166	216	233	211
Skuldsättning, kr/kvm	5 414	5 470	5 521	4 814	4 869
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 414	5 470	5 521	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	287	274	244	222	208
Årsavgifter, kr/kvm	984	946	901	842	842
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	949	918	893	866
Nettoomsättning, tkr	2 282	2 199	2 091	2 046	1 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-149	181	37	194
Soliditet, %	19	20	20	22	22

Förklaring till nyckeltalen finns i not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 212 125 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 198 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% avgiftshöjning under 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	373 180	0	0	373 180
Upplåtelseavgifter, kr	475 000	0	0	475 000
Underhållsfond, kr	1 158 701	0	-139 443	1 019 258
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 006 881</b>	<b>0</b>	<b>-139 443</b>	<b>1 867 438</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 447 639	-149 428	139 443	1 437 654
Årets resultat, kr	-149 428	149 428	-241 834	-241 834
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 298 211</b>	<b>0</b>	<b>-102 391</b>	<b>1 195 820</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 305 092</b>	<b>0</b>	<b>-241 834</b>	<b>3 063 258</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 321 443 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	1 298 211
Årets resultat, kr	-241 834
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	321 443
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 195 820</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 195 820</b>

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



# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 281 577	2 199 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	27
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 281 577</b>	<b>2 199 029</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 596 219	-1 247 405
Övriga externa kostnader		-65 932	-71 368
Personalkostnader	Not 5	-107 942	-113 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-378 094	-322 067
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-192 387
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 148 188</b>	<b>-1 946 677</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>133 389</b>	<b>252 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 814	311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-378 037	-402 091
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-375 223</b>	<b>-401 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-241 834</b>	<b>-149 428</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-241 834</b>	<b>-149 428</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-241 834</b>	<b>-149 428</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	15 337 593	15 715 688
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 337 593</b>	<b>15 715 688</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**15 338 093 15 716 188**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	831 640	750 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 411	137 358
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>953 051</b>	<b>887 494</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 000	2 000
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**955 051 889 494**

### Summa Tillgångar

**16 293 144 16 605 682**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	848 180	848 180
Fond för yttre underhåll	1 019 258	1 158 701
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 867 438</b>	<b>2 006 881</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 437 654	1 447 639
Årets resultat	-241 834	-149 428
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 195 820</b>	<b>1 298 211</b>

### Summa Eget kapital

**3 063 258 3 305 092**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 489 996	11 974 910
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>4 489 996</b>	<b>11 974 910</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 054 914	698 856
Leverantörsskulder		169 662	122 351
Skatteskulder		3 779	6 635
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 685	22 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	488 850	475 153
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 739 890</b>	<b>1 325 680</b>

### Summa Skulder

**13 229 886 13 300 590**

### Summa Eget kapital och skulder

**16 293 144 16 605 682**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	133 389	252 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 094	322 067
Utrangering	0	192 387
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>378 094</b>	<b>514 454</b>
Erhållen ränta	2 814	311
Erlagd ränta	-399 102	-378 744
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>115 196</b>	<b>388 373</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 712	-2 464
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	79 217	-283 024
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>96 929</b>	<b>-285 488</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>212 125</b>	<b>102 885</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-20 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-20 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-128 856	-118 856
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-128 856</b>	<b>-118 856</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>83 269</b>	<b>-35 971</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>748 197</b>	<b>784 168</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>831 466</b>	<b>748 197</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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 280 108	2 192 220
	Övriga primära intäkter	1 469	6 782
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 281 577</b>	<b>2 199 002</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 281 577</b>	<b>2 199 002</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	27
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>27</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-117 460	-89 815
	Snö och halk-bekämpning	-45 975	-54 650
	Reparationer	-21 297	-38 823
	Planerat underhåll	-321 443	-20 306
	Försäkringsskador	0	-3 738
	El	-17 443	-18 418
	Uppvärmning	-484 132	-473 981
	Vatten	-162 558	-141 689
	Sophämtning	-121 040	-114 757
	Fastighetsförsäkring	-78 734	-58 490
	Kabel-TV och bredband	-23 300	-29 203
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 638	-52 336
	Tomträttsavgäld	-151 200	-151 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 596 219</b>	<b>-1 247 405</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-3 000
	Övriga arvoden	-88 200	-85 950
	Löner och övriga ersättningar	-1 250	0
	Sociala avgifter	-14 492	-24 501
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 942	-113 451
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-192 387
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-192 387
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	323	241
	Ränteintäkter placeringar	2 300	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	191	70
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 814	311
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-377 101	-401 281
	Övriga räntekostnader	-936	-810
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-378 037	-402 091

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 146 526	18 041 592
	Årets investeringar	0	5 500 654
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-395 720
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 146 526</b>	<b>23 146 526</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 430 839	-7 312 105
	Årets avskrivningar	-378 094	-309 336
	Återförda avskrivningar	0	190 602
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 808 933</b>	<b>-7 430 839</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 337 593</b>	<b>15 715 687</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>46 600 000</b>	<b>45 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 455 500	15 455 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>15 455 500</b>	<b>15 455 500</b>
Not 10	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	5 480 654
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificering till byggnad	0	-5 480 654
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

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

Avräkningskonto HSB	829 466	746 197
Övriga fordringar	2 174	3 937
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>831 640</b>	<b>750 134</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 411	137 358
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>121 411</b>	<b>137 358</b>

**Not 14 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa	2 000	2 000
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,51%	2027-09-27	3 330 000	40 000
Swedbank	2,73%	2027-10-25	1 200 000	0
Swedbank	2,49%	2026-01-28	570 000	0
Swedbank	2,68%	2026-10-23	3 330 000	40 000
Swedbank	2,72%	2026-08-25	3 320 000	40 000
Stadshypotek AB	2,73%	2026-10-30	794 910	8 856
			<b>12 544 910</b>	<b>128 856</b>

Långfristig del	4 490 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 014 910
Kortfristig del	8 054 910
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	128 856
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	515 424
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,51%	2027-09-27	3 330 000	40 000
Swedbank	2,73%	2027-10-25	1 200 000	0
Swedbank	2,49%	2026-01-28	570 000	0
Swedbank	2,68%	2026-10-23	3 330 000	40 000
Swedbank	2,72%	2026-08-25	3 320 000	40 000
Stadshypotek AB	2,73%	2026-10-30	794 910	8 856
			<b>12 544 910</b>	<b>128 856</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 014 910
Kortfristig del	8 054 910

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

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	14 419	14 419
Övriga kortfristiga skulder	8 266	8 266
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>22 685</b>	<b>22 685</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	187 340	171 802
Upplupna räntekostnader	42 425	63 490
Övriga upplupna kostnader	259 085	239 861
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>488 850</b>	<b>475 153</b>

Årsredovisningen är beslutad 2026-02-03.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm  
Org.nr 702002-6535

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Älgö 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 Älgö 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 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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 Älgö 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

**Sebastian Lexander**

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Helena Blixt**

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Anders Engslätt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:09:10



### Barbro Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 17:26:50



### Anna-Karin Eng

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:48:59



### Mats Embertsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:26:26



### Dan Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 07:52:06



### Helena Blixt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:11:03



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:07:39



## Revisionsberättelse 2025

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

### Helena Blixt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:08:58



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:05:47



# 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.