



Årsredovisning 2025

HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3888 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-01 .

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Helsingör Nr 1	Stockholm Kommun	10 år	2037-03-31	1978
Helsingör Nr 2	Stockholm kommun	10 år	2037-03-31	1978
Velje Nr 1	Stockholm Kommunn	10 år	2037-03-31	1978

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
249	garageplatser	3 735
11	lokaler (hyresrätt)	3 237
245	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 981
5	förråd	93
Totalt 510 objekt		25 046

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 75 st 2 rok, 98 st 3 rok, 46 st 4 rok, 3 st 5 rok, 6 st 6 rok, 3 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bertil Forsberg	Ordförande	2014-06-30	2025-11-26
Robin Nilsson	Ordförande	2025-11-26	
Robin Nilsson	Ledamot	2017-05-26	2025-11-25
Anna-Maria Ingerö	Ledamot	2024-05-03	
Kerstin Thufvesson	Ledamot	2022-07-07	
Sofia Pascalidou	Ledamot	2022-05-12	
Shahnur Rahman	Ledamot	2023-06-02	
Jouhanna Meless	Ledamot	2023-06-02	
Inger Majdotter	Suppleant	2024-05-03	
Sandra Nariman	Suppleant	2024-05-03	
Parisa Khatibi	Suppleant	2024-05-03	2025-04-09
Cecilia Ekman	Suppleant	2025-04-09	2025-10-15
Karina Gonzalez	Suppleant	2020-04-30	2025-02-21
Mohamed Jama	Suppleant	2024-05-03	

Vid ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar: Jouhanna Meless ledamot, Shahnur Rahman ledamot, Inger Majdotter suppleant, Mohamed Jama suppleant och Sandra Nariman suppleant.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robin Nilsson, Sofia Pascalidou och Jouhanna Meless.

Revisorer har varit: Mikey Adan Cortes Chavez med Aram Karimi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Malmström (sammankallande), Rolf Foghelin, Serkan Uzel samt Karina Gonzalez, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar exklusive en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har från och med 2025-01-01 höjts med 9% och höjs ytterligare med 9% 2026-01-01.

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 2025-09-09.

De delar av fasaden på Helsingörsgatan 18 som utgörs av träpanel har målats och skadat virke har bytts ut. I samband med detta byttes även delar av belysningen på loftgångarna. Bytt några tvättmaskiner. Styrelsen har arbetat med att ta fram underlag för upphandling av fasadrenovering, en energiberäkning visar att det tyvärr

inte lönar sig att komplicera fasadrenoveringen med tilläggsisolering.

Säkrat lös puts på fasaderna med metallnät, tillfällig åtgärd före fasadrenovering.

Upphandling av renovering av tätskikt på taket till kallgaragen under trädgårdarna, vid Helsingörsgatan 6 och Helsingörsgatan 22.

HSB har sagt upp hyresavtalet för fastighetsskötarnas lokal på Helsingörsgatan 20, arbete med att hitta ny hyresgäst pågår.

Träfflokalen och bastun drabbades av vattenskada, avfuktning pågår.

Föreningen har upphandlat entreprenör för trädgårdsskötsel, Grön Stad Mark och Anläggning AB tar över skötseln av trädgårdarna från och med 2026-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Radonmätning
2024-2025	Tak: projektering av renovering
2024-2025	Fasad: projektering av renovering
2024-2025	Gårdsbjälklag: projektering och upphandling av nytt tätskikt över kallgaragen vid Helsingörsgatan 6 och 22 samt reparation av tätskiktet under delar av Tornskuggans takträdgård.
2023	Tappvarmvatten: byte & injustering av stamventiler
2023	OVK
2023	Avlopp: byte av rörböjar under Helsingörsgatan 6 till 32
2023	Livsmedelsbutiken: renovering
2021-22	Fönster: byte
2022	Lekplats: ny
2017-22	Trädgårdar: förnyelse
2021-22	Nytt tätskikt ovanpå varmgaraget under gångstråk mellan Helsingörsgatan 18 och 22
2021	Kulvertar: brandsäkerhetsåtgärder
2020	Avlopp, Vejlegatan 7 - 9: byte av rörböjar, justerat läget på avloppsrör under byggnaden
2018	Ventilation: övervakning och styrning, byte av takfläktar
2018	Värmecentral: övervakning och styrning
2017	Garage Vejlegatan: reparation av bjälklag
2017	Varmgarage Helsingörsgatan 18: reparation av golv och pelare.
2017	Kallgarage vid Helsingörsgatan 6 och 22: reparation av pelare
2017	Nytt boknings-/passagesystem

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tätskikt på taken till kallgaragen vid Helsingörsgatan 6 och Helsingörsgatan 22
2027ff	Omputsning av fasader, omläggning av tak
2030ff	Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 308 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 309.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	268	233	118	154	235
Skuldsättning, kr/kvm	3 759	3 839	4 655	4 356	3 500
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 236	5 347	5 463	5 400	4 339
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	222	230	231	230	224
Årsavgifter, kr/kvm	1 125	1 032	921	854	820
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	76	74	73	72
Totala intäkter, kr/kvm	1 043	979	984	952	918
Nettoomsättning, tkr	26 012	24 285	22 140	21 165	20 350
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 591	1 948	-1 865	-1 805	-1 431
Soliditet, %	4	1	-4	1	4

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 698 100	0	0	2 698 100
Upplåtelseavgifter, kr	3 955 200	0	0	3 955 200
S:a bundet eget kapital, kr	6 653 300	0	0	6 653 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 195 901	1 948 265	0	-5 247 636
Årets resultat, kr	1 948 265	-1 948 265	2 590 834	2 590 834
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 247 636	0	2 590 834	-2 656 802
S:a eget kapital, kr	1 405 664	0	2 590 834	3 996 498

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 745 668 kr samt ianspråktagande skett med 1 745 668 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	-5 247 636
Årets resultat, kr	2 590 834
Reservation till underhållsfond, kr	-1 745 668
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 745 668
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 656 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 656 802

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 012 186	24 284 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 848	230 128
Summa Rörelseintäkter		26 128 034	24 515 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 005 845	-15 953 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-503 933	-436 396
Personalkostnader	Not 6	-495 988	-471 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 371 661	-2 372 974
Summa Rörelsekostnader		-20 377 427	-19 233 826
Rörelseresultat		5 750 607	5 281 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 857	7 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 175 630	-3 340 328
Summa Finansiella poster		-3 159 773	-3 332 989
Resultat efter finansiella poster		2 590 834	1 948 265
Resultat före skatt		2 590 834	1 948 265
Årets resultat		2 590 834	1 948 265

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 9	85 179 388	87 551 049
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 555 540	187 026
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 734 928	87 738 075

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

86 735 428 87 738 575

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 000	39 617
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 585 662	15 169 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 201 500	1 240 762
Summa Kortfristiga fordringar		16 791 162	16 450 049

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	25 490	23 759
Summa Kassa och bank		25 490	23 759

Summa Omsättningstillgångar

16 816 652 16 473 808

Summa Tillgångar

103 552 081 104 212 383

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 653 300	6 653 300
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 653 300	6 653 300

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 247 636	-7 195 901
Årets resultat	2 590 834	1 948 265
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 656 802	-5 247 636

Summa Eget kapital

3 996 498 **1 405 664**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	73 417 500	80 677 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		73 417 500	80 677 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 730 000	15 470 000
Leverantörsskulder		1 073 565	1 448 029
Skatteskulder		542	135 460
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 418 995	1 428 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 914 981	3 647 445
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 138 083	22 129 219

Summa Skulder

99 555 583 **102 806 719**

Summa Eget kapital och skulder

103 552 080 **104 212 382**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 750 607	5 281 253
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 371 661	2 372 974
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 371 661	2 372 974
Erhållen ränta	15 857	7 339
Erlagd ränta	-3 190 345	-3 414 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 947 780	4 246 613
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-115 672	2 329 334
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 236 421	1 002 540
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 352 093	3 331 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 595 686	7 578 487
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 368 514	-187 026
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 368 514	-187 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-2 347 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 347 500
Årets kassaflöde	227 172	5 043 961
Likvida medel vid årets början	15 191 594	10 147 632
Likvida medel vid årets slut	15 418 766	15 191 594

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 220 584	18 559 380
	Hyror lokaler	3 987 747	3 922 126
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 091 840	2 090 865
	Hyror förbrukningsbaserad	323 979	319 527
	Hyror övrigt	74 538	74 125
	Övriga primära intäkter	204 058	198 824
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 902 746	25 164 847
	Avgiftsbortfall	0	-2
	Hysesbortfall	-890 560	-879 894
	<i>Summa</i>	-890 560	-879 896
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 012 186	24 284 951
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	111 710	227 836
	Övriga sekundära intäkter	4 138	2 292
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	115 848	230 128
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 893 654	-2 317 640
	Snö och halk-bekämpning	-108 397	-208 857
	Reparationer	-1 230 659	-1 803 383
	Planerat underhåll	-1 745 668	-1 515 723
	Försäkringsskador	-1 424 368	-1 011 244
	El	-705 437	-629 988
	Uppvärmning	-3 724 826	-4 291 371
	Vatten	-1 119 838	-845 094
	Sophämtning	-1 219 285	-522 114
	Fastighetsförsäkring	-467 479	-446 544
	Kabel-TV och bredband	-361 805	-359 788
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-774 656	-777 720
	Tomträttsavgäld	-1 205 600	-1 205 600
	Övriga driftkostnader	-24 174	-18 279
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 005 845	-15 953 344

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 862	-24 889
	Administrationskostnader	-208 712	-105 514
	Extern revision	-37 750	-32 000
	Konsultkostnader	-26 486	0
	Medlemsavgifter	-75 150	-74 880
	Föreningsverksamhet	-25 653	-41 586
	Övriga förvaltningskostnader	-102 320	-157 527
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-503 933	-436 396
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-393 200	-372 400
	Sociala avgifter	-87 788	-83 713
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-495 988	-471 113
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	6 736	5 913
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 121	1 426
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 857	7 339
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	-3 167 665	-3 332 904
	Övriga räntekostnader	-7 965	-7 424
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 175 630	-3 340 328

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	113 213 866	113 213 866
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	113 213 866	113 213 866
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 662 817	-23 289 843
	Årets avskrivningar	-2 371 661	-2 372 974
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-28 034 478	-25 662 817
	Utgående redovisat värde	85 179 388	87 551 049
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	175 000 000	173 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 400 000	8 000 000
	Summa	254 400 000	269 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 498 000	101 498 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	101 498 000	101 498 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	187 026	0
	Årets investeringar	1 368 514	187 026
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 555 540	187 026
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	15 393 276	15 167 834		
	Övriga fordringar	192 386	1 835		
	Summa Övriga fordringar	15 585 662	15 169 670		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 201 500	1 240 762		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 201 500	1 240 762		
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	22 494	23 694		
	Bankkonto 7	2 996	65		
	Summa Kassa och bank	25 490	23 759		
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>
	Stadshypotek AB	3,34%	2030-03-30	14 375 000	0
	Stadshypotek AB	2,49%	2027-09-30	14 025 000	0
	Stadshypotek AB	2,56%	2028-09-30	11 930 000	0
	Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	8 800 000	550 000
	SBAB Bank AB	3,90%	2026-09-10	11 220 000	240 000
	SBAB Bank AB	3,94%	2027-09-10	11 220 000	240 000
	SBAB Bank AB	3,48%	2028-03-16	13 087 500	270 000
	SBAB Bank AB	3,42%	2029-03-16	9 490 000	200 000
				94 147 500	1 500 000
	Långfristig del			73 417 500	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			710 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			20 020 000	
	Kortfristig del			20 730 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 500 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,38%	
	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>
Stadshypotek AB	3,34%	2030-03-30	14 375 000	0
Stadshypotek AB	2,49%	2027-09-30	14 025 000	0
Stadshypotek AB	2,56%	2028-09-30	11 930 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	8 800 000	550 000
SBAB Bank AB	3,90%	2026-09-10	11 220 000	240 000
SBAB Bank AB	3,94%	2027-09-10	11 220 000	240 000
SBAB Bank AB	3,48%	2028-03-16	13 087 500	270 000
SBAB Bank AB	3,42%	2029-03-16	9 490 000	200 000
			94 147 500	1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	710 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 020 000
Kortfristig del	20 730 000

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	1 400	0
Momsskuld	33 080	69 776
Inre fond	1 205 292	1 212 904
Övriga kortfristiga skulder	179 223	145 605
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 418 995	1 428 285

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 605 973	2 373 058
Upplupna räntekostnader	0	14 715
Övriga upplupna kostnader	309 008	1 259 672
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 914 981	3 647 445

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:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm
Org.nr 716416-3888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Drejö 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:s Bostadsrättsförening Drejö 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 Den förtroendevalda revisorns 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

Vi 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. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionsd 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:s Bostadsrättsförening Drejö 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikey Adan Cortes Chavez
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Robin Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:52:12



Sofia Pascalidou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:22:30



Jouhanna Meless

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:46:51



Shahnur Rahman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:56:50



Anna-Maria Ingerö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:21:50



Kerstin Thufvesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:09:14



Mikey Adan Cortes Chavez

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:21:35



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:42:11



Revisionsberättelse 2025

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

Mikey Adan Cortes Chavez

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:23:32



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:40:25



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.