



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stocken i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stocken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-1858 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Offerstocken 1	1959-01-01	1958 och 1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	0
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 977
89	p-platser	0
Totalt 287 objekt		12 977

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 102 st 3 rok, 42 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Jordahl	Ordförande	2022-04-26	2025-05-24
Anna Jordahl	Suppleant	2025-05-24	
Alexandra Rodriguez	Ordförande	2025-05-24	
Kerstin Andersson	Ledamot	2025-05-24	
Ann-Kristin Olovsson	Ledamot	2025-05-24	
Ann-Kristin Olovsson	Suppleant	2024-04-25	2025-05-24
Cathrine Leander	Ledamot	2021-06-07	2025-05-24
Cathrine Leander	Suppleant	2025-05-24	
Ulf Utter	Ledamot	2024-08-22	
Frida Stensmar	Ledamot	2024-04-25	
Maja Inge	Ledamot	2024-08-22	2025-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Stensmar, Anna Jordahl, Cathrine Leander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Olovsson, Ulf Utter, Anna Jordahl och Alexandra Rodriguez.

Revisorer har varit: Tilde Elisabet Gärdin Olsson med Kenneth Stålhammar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Olsson (sammanställande) och Eleni Fagerlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 6% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Förvaltningsberättelse 2025

Under det gångna året har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder för att stärka fastighetens funktion, hållbarhet och trivsel.

Takarbeten har genomförts och solpaneler har installerats. Inför upphandlingen togs flera anbud in, och slutligen valdes den firma som både kunde utföra takarbetet och installationen av solpaneler till ett konkurrenskraftigt pris.

Under året har även individuell mätning och debitering (IMD) införts. I samband med införandet fördes förhandlingar med Ellevio, som tog ut en avgift för borttagning av föreningens elmätare. Denna kostnad fanns inte med i de ursprungliga beräkningarna och har därmed påverkat föreningens resultat negativt.

Stamspolning har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan och utförs vart femte år.

Föreningen har även fått en ny medlem i samband med att expeditionen har sålts, vilket innebär att föreningen nu

omfattar totalt 192 lägenheter.

Under 2025 har sex nya laddplatser för elfordon installerats med bidrag från Naturvårdsverket. Detta är ett led i föreningens arbete för ökad hållbarhet, och föreningen närmar sig därmed målet att bli en grön förening.

Under året har även nya maskiner installerats i föreningens motionslokal.

Utomhusmiljön har förbättrats genom en översyn och uppgradering av belysningen. Den uppskattade trädgårdsgruppen har dessutom återupplivats, där frivilliga medlemmar bidrar till ökad trivsel i föreningens utemiljö.

Under året har föreningen även hanterat en omfattande vattenskada på gaveln vid nummer 35. En tvist pågår fortsatt med Stockholm Vatten gällande ansvarsfrågan för de berörda rören, det vill säga huruvida dessa är belägna på föreningens mark eller tillhör Stockholm Vatten.

Föreningens årliga städdag samt en gemensam glöggkväll har genomförts under året, vilket har bidragit till ökad gemenskap i föreningen.

Tidigare utförda underhåll/åtgärder inom föreningen:

Årtal	Åtgärd
1996	Stambyte
2009	Uppgradering av elstammar, elcentraler i lgh + trefas till spisen i köket i lgh
2013	Renovering av tvättstugorna
2014-2015	Dränering
2019	Fönsterbyte
2019	Balkongbyte
2019-2021	Fasadrenovering
2022-2023	Relining av dagvattenstammar från taken
2025	Byte av takbeläggning, installation av solceller och IMD el.

Pågående underhåll/åtgärder inom föreningen:

2025-2026 Vattenläckan vid gaveln hus 35 åtgärdas

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

Årtal	Åtgärd
2027	OVK-besiktning, rensning av ventilationskanaler
2027-2028	Byte maskiner i tvättstugor
2028	Ytskiktsrenovering av trapphusen
2030	Byte av hissar

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	39	170	177	142
Skuldsättning, kr/kvm	5 772	5 596	5 712	5 816	5 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 772	5 596	5 712	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	239	220	209	210	210
Årsavgifter, kr/kvm	835	769	685	671	627
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	801	732	795	671
Nettoomsättning, tkr	11 287	10 358	9 278	9 106	8 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	-428	-1 691	-2	101	-1 071
Soliditet, %	15	14	16	15	15

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på bokföringsmässiga avskrivningar och utrangeringar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 126 391 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 164 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 092 035	0	3 555	1 095 590
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	991 870	0	1 571 445	2 563 315
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 301 211	0	170 435	10 471 646
S:a bundet eget kapital, kr	12 385 116	0	1 745 435	14 130 551
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 744 957	-1 690 925	-170 435	-116 404
Årets resultat, kr	-1 690 925	1 690 925	-427 626	-427 626
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	54 032	0	-598 061	-544 030
S:a eget kapital, kr	12 439 148	0	1 147 374	13 586 521

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 443 000 kr samt ianspråktagande skett med 272 565 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	54 031
Årets resultat, kr	-427 626
Reservation till underhållsfond, kr	-443 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	272 565
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-544 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-544 030

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	11 287 420	10 357 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 802	7 393
Summa Rörelseintäkter		11 413 222	10 365 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 845 686	-6 398 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-491 312	-1 038 551
Personalkostnader	Not 6	-319 363	-689 025
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 147 736	-2 176 624
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-132 741	0
Summa Rörelsekostnader		-9 936 838	-10 303 069
Rörelseresultat		1 476 385	62 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 757	34 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 920 767	-1 787 861
Summa Finansiella poster		-1 904 010	-1 753 167
Resultat efter finansiella poster		-427 626	-1 690 925
Resultat före skatt		-427 626	-1 690 925
Årets resultat		-427 626	-1 690 925

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	81 559 242	83 839 719
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 124 646	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		86 683 888	83 839 719

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

86 684 388 83 840 219

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 921	11 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 866 604	2 010 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	494 632	487 189
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 368 158	2 508 586

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	719 722
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	719 722

Kassa och bank

Kassa och bank		54 966	64 435
<i>Summa Kassa och bank</i>		54 966	64 435

Summa Omsättningstillgångar

4 423 123 3 292 743

Summa Tillgångar

91 107 511 87 132 963

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 658 905	2 083 905
Fond för yttre underhåll	10 471 646	10 301 211
Summa Bundet eget kapital	14 130 551	12 385 116

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-116 404	1 744 957
Årets resultat	-427 626	-1 690 925
Summa Ansamlad förlust	-544 029	54 031

Summa Eget kapital

13 586 522 12 439 147

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	47 296 500	29 054 438
Summa Långfristiga skulder		47 296 500	29 054 438

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 607 938	43 324 976
Leverantörsskulder		562 116	735 932
Skatteskulder		35 615	26 298
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	65 317	68 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 953 504	1 483 921
Summa Kortfristiga skulder		30 224 490	45 639 377

Summa Skulder

77 520 990 74 693 815

Summa Eget kapital och skulder

91 107 511 87 132 963

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 476 385	62 242
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 147 736	2 176 624
Utrangeringar	132 741	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 280 477	2 176 624
Erhållen ränta	16 757	34 694
Erlagd ränta	-1 834 001	-1 806 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 939 617	467 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 611	-457 262
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	215 384	309 271
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	186 774	-147 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 126 391	319 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 124 646	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 124 646	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 575 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 525 024	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 100 024	-1 500 000
Årets kassaflöde	1 101 769	-1 180 685
Likvida medel vid årets början	2 651 366	3 832 051
Likvida medel vid årets slut	3 753 135	2 651 366

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 834 889	9 943 812
	Hyror lokaler	21 600	21 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	347 358	286 828
	Hyror förbrukningsbaserad	11 661	1 676
	Övriga primära intäkter	77 372	107 311
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 292 880	10 361 227
	Hyresbortfall	-5 460	-3 309
	<i>Summa</i>	-5 460	-3 309
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 287 420	10 357 918

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabel-TV (grundutbud). Från och med 2026 kommer hushållselen debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	38 099	0
	Övriga sekundära intäkter	87 703	7 393
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	125 802	7 393

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-915 803	-630 718
	Snö och halk-bekämpning	-162 400	-416 844
	Reparationer	-757 045	-431 790
	Planerat underhåll	-272 565	-20 184
	Försäkringsskador	-291 399	-767 890
	El	-556 596	-403 547
	Uppvärmning	-1 831 681	-1 810 538
	Vatten	-710 274	-636 186
	Sophämtning	-419 435	-397 296
	Fastighetsförsäkring	-244 858	-235 440
	Kabel-TV och bredband	-338 401	-323 432
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-331 008	-315 134
	Övriga driftkostnader	-14 222	-9 870
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 845 686	-6 398 869

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 851	-1 200
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65 170	-96 934
	Administrationskostnader	-125 705	-169 314
	Extern revision	-23 625	-22 250
	Konsultkostnader	0	-546 344
	Medlemsavgifter	-31 010	-38 173
	Föreningsverksamhet	-24 224	-43 537
	Övriga förvaltningskostnader	-202 728	-120 798
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-491 312	-1 038 551
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-195 253	-189 753
	Revisionsarvode	0	-9 000
	Övriga arvoden	-5 730	0
	Löner och övriga ersättningar	-43 825	-250 762
	Sociala avgifter	-74 555	-152 468
	Uttagsbeskattning	0	-87 042
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-319 363	-689 025
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-132 741	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-132 741	0
Not 8	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	8 634	11 995
	Ränteintäkter placeringar	0	20 233
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 123	2 466
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 757	34 694

Not 9	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	-1 919 015	-1 783 149
	Övriga räntekostnader	-1 752	-4 712
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 920 767	-1 787 861
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 633 224	120 911 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	795 000	795 000
	Årets investeringar	0	722 212
	Årets utrangering	-744 061	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	121 684 163	122 428 224
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 588 504	-36 411 880
	Årets avskrivningar	-2 147 736	-2 176 624
	Återförda avskrivningar p g a utrangering	611 320	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 124 920	-38 588 504
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 559 243	83 839 719
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	256 000 000	246 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 865 000	79 865 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 865 000	79 865 000

Utrangering 2025 avser restvärde för taken som renoveras.

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	722 212
	Årets investeringar	5 124 646	0
	Omklassificering till byggnad	0	-722 212
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 124 646	0
	Investering 2025 avser pågående takreovering		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 698 169	1 867 209
	Övriga fordringar	168 435	143 085
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 866 604	2 010 294
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	494 632	487 189
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	494 632	487 189

Not 14 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	3,88%	2026-12-30	1 595 438	650 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-12-30	1 487 500	650 000
Stadshypotek AB	4,49%	2026-09-30	4 275 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2027-12-01	20 396 500	0
Stadshypotek AB	2,41%	2026-12-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,58%	2027-04-30	26 051 000	250 000
Stadshypotek AB	2,48%	2027-04-30	1 099 000	0
			74 904 438	1 550 000

Långfristig del	47 296 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 357 938
Kortfristig del	27 607 938
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 550 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 782 938
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 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	3,88%	2026-12-30	1 595 438	650 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-12-30	1 487 500	650 000
Stadshypotek AB	4,49%	2026-09-30	4 275 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2027-12-01	20 396 500	0
Stadshypotek AB	2,41%	2026-12-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,58%	2027-04-30	26 051 000	250 000
Stadshypotek AB	2,48%	2027-04-30	1 099 000	0
			74 904 438	1 550 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 357 938
Kortfristig del	27 607 938

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	1 381
	Källskatt	21 407	24 550
	Övriga kortfristiga skulder	43 910	42 319
	<i>Summa Övriga skulder</i>	65 317	68 250
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	832 825	918 657
	Upplupna räntekostnader	241 497	154 731
	Övriga upplupna kostnader	879 182	410 533
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 953 504	1 483 921

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-12.

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 Stocken i Stockholm
Org.nr 702002-1858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stocken 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 Stocken 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 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 Stocken i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tilde Gärdin Olsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Alexandra Rodriguez

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 14:19:31



Frida Stensmar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:18:46



Kerstin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:01:50



Ann-Kristin Olovsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:43:55



Ulf Utter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:28:36



Tilde Elisabet Gärdin Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 22:09:11



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:30:25



Revisionsberättelse 2025

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

Tilde Elisabet Gärdin Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 22:07:02



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:29:30

