



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Färjan i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Färjan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Färjan är privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Dykaren 29, Färjan 10 och Färjan 11. Fastigheterna uppfördes 1929 och 1930, med 484 bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen tog över ansvaret för förvaltningen den 15 maj 1930. Den ekonomiska planen upprättades 1935.

Inom föreningen finns sjutton (17) garageplatser (Dykaren 29), fjorton (14) garageboxar (Färjan 11), samt trettioen (31) lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler, sex (6) tvättstugor, ett stort cykelförråd och ett hobbyrum. För uthyrning finns dessutom en föreningslokal och en övernattningslägenhet.

■ Tabell 1: Bostadsbestånd, Brf Färjan

Antal lägenheter	Dykaren 29	Färjan 10/11	Brf Färjan
1 rum och kök*	52	295	347
2 rum och kök	13	126	139
3 rum och kök	1		
4 rum och kök	2	1	1
Totalt antal lägenheter	68	422	490
Boyta (kvm)	2691	15 746	18 437
Lokaler (kvm)			2 069
Genomsnittlig bostadsyta	40	37	38

* För 15 lägenheter i Dykaren och 60 i Färjan 10/11 avses kokvrå.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2025-01-01 – 2025-06-23 haft följande sammansättning:

Mandattid utgår

Eric Lennerth, ordförande	2026
Elisabeth Almgren, vice ordförande	2025
Toufik Daoud, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2025
Erik Roman, kassör	2025
Emily Ranneby, ledamot	2025
Rui Liang Zhang, ledamot	2025
Tobias Ocsko, suppleant	2025
Elsa Vilhelmsson, suppleant	2025
Martin Raisse, suppleant	2025

Styrelsen har under perioden 2025-06-23 – 2025-12-31 haft följande sammansättning:

Mandattid utgår

Eric Lennerth, ordförande	2026
Elisabeth Almgren, vice ordförande	2027
Toufik Daoud, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2027
Tobias Ocsko, kassör	2026
Emily Ranneby, sekreterare	2027
Elsa Vilhelmsson, ledamot	2027
Mikael Johansson, suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit elva (11) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eric Lennerth, Elisabeth Almgren, Tobias Ocsko och Emily Ranneby, två i förening.

Revisorer

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts. Internrevisorer valda av föreningen har under räkenskapsåret varit Anton Swartz och Mårten Svantesson.

Valberedning

Valberedningen har under räkenskapsåret bestått av Kristin Malmberg och Kenneth Koitzsch.

Distriktsombud

Distriktsombud har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Deltagande av ett antal styrelsemedlemmar har under året skett i av HSB och Fastighetsägarna anordnade kurser, bland annat inom Styrelsens fastighetsägaransvar (HSB), Ekonomisk brottslighet i BRF (HSB)

Underhållsplan

Underhållsplanen är ett av föreningens viktigaste styrdokument. Den senaste versionen upprättades av ÅF Infrastructure AB för Brf Färjan år 2018. Dokumentet ses över och uppdateras årligen i samråd med föreningens tekniska förvaltare. Planen innehåller periodiskt och löpande underhåll som måste genomföras för att hålla fastigheten i gott skick. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens beslut om framtida underhållsåtgärder och är ett centralt verktyg för att säkerställa att föreningen har en hållbar ekonomi och tillräcklig likviditet för planerade investeringar. Den hjälper styrelsen att sätta en lämplig årsavgift och planera för långsiktig finansiering av underhåll och förnyelse. Underhållsplanen redovisar underlag för de komponentavskrivningar föreningen gör redovisningsmässigt, för livslängd och kostnader.

Förvaltning

Inom ramen för ett samarbete med Arbetsförmedlingen har föreningen en anställd. Den anställdes arbetsuppgifter är fördelade till 30% inom vaktmästeri och till 70% inom fastighetsskötsel. Teknisk förvaltare sedan 2018 är Spetsudden AB. Tillsammans bidrar detta till att föreningen under räkenskapsåret genomfört det löpande underhållet så väl som delar av de planerade i en kombination av egen regi och köpta tjänster. Effekterna av förvaltningsmodellen syns i såväl kostnader och kvalitet som i tid för genomförande. En viktig effekt och ett av målen med förvaltningsmodellen är möjligheten till fortlöpande analys av rutiner och tidsåtgång på detaljnivå i förvaltningen.

Anställningen kommer upphöra i maj 2026, då den nuvarande anställda går i pension.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2025. Vid stämman närvarade trettio (30) röstberättigade, varav en (1) fullmakt. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 678 (648) medlemmar. Under året har 70 (38) lägenheter överlåtits, varav 0 (0) genom arv och 8 (2) genom gåva.

Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
70 st	38st	71 st	88 st	98 st	90 st	74 st	112 st	64 st	64 st

Medlemskap

Föreningen har ett kollektivt medlemskap i HSB Stockholm ekonomisk förening samt är medlem i Fastighetsägarna. Medlemskapen används i samband med ärenden som inte täcks i övriga avtal. Det kan exempelvis vara juridisk konsultation i samband med tvist. Medlemskapen ger rabatter för föreningens medlemmar. Vissa försäkringsbolag ger förhållandevis stora rabatter på privata hemförsäkringar när föreningen har ett HSB-medlemskap.

Energideklaration

En energideklaration får aldrig vara äldre än tio år och föreningen upprättade en energideklaration 2018. Energideklarationerna (Färjan 10, Färjan 11, Dykaren 29 skiljs åt) visar energiprestanda om 157 - 160 kWh/kvm och år varav 17 kWh utgörs av elförbrukning. Likvärdiga fastigheter förbrukar 135 - 169 kWh/kvm och år.

Informationskanaler

Medlemstidningen Färjanbladet

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. I tidningen får medlemmarna skriftlig information från styrelsen blandat med små reportage som berör föreningen. Tidningen har en annonsör för att finansiera tryckkostnaden och grafisk design.

Hemsidan

Föreningens hemsida är www.hsb.se/stockholm/farjan. Här läggs aktuella nyheter ut, här finns information för medlemmar och mäklare samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. Här hittar medlemmar också kontaktvägar och övrig information om gemensamma utrymmen i huset.

Kontaktlista

Föreningens kontaktlista till boende utgörs av de kontaktuppgifter som alla boende ska skriva in på Mina Sidor i HSB-portalen.

Interna och externa avtal

Bredband: levereras av Telenor

Kabel-tv: levereras av Telenor

Teknisk förvaltning: levereras av Spetsudden AB

Ekonomisk förvaltning: levereras av HSB Stockholm.

Övriga boendetjänster

Föreningen har fastprisavtal för elleverans. Medlemmarna debiteras med samtliga avgifter och skatter inkluderade. En återvinningscentral finns på Färjans innergård. Container för grovsopor har ställts upp på innergården vid två tillfällen under året.

Medlemslokaler och gemensamma utrymmen

Gästlägenheten har renoverats under året och föreningen har övergått till ett digitalt bokningssystem. Gästlägenheten är populär, beläggningen har ökat efter renoveringen. Festlokalen har haft en viss beläggning under året och grillplatsen har som vanligt använts flitigt. Mellan onsdag och lördag (juni till augusti) har ordningsvakter ronderat Färjans innergård.

Lokaler

Efter renovering/delning av lokaler på Igeldammsgatan 12 och 14 under 2024 har föreningen under året lämnat in en ansökan om bygglov för att förbereda inför kommande, potentiell, lokalförädling till nya bostadsrätter..

Väsentliga händelser och underhållsarbete under räkenskapsåret samt genomfört underhållsarbete

- Stamrenovering genom relining i Färjan
- Renovering av gästlägenhet
- Installation av nya ventiler och utrustning för bättre varmvattentemperaturer
- Installation av avgasningsanläggning
- Punktlagningar av putsade fasader
- Montering av ny takfotsbelysning, Färjan
- Uppfräschning av cykelrum
- Rengöring av dräneringskanaler, Dykaren
- Bättringsmålning, portal 32 A
- Uppdatering av förvaringslösning för barnvagnar/pulkor etc. i cykelrum
- Slutförande och godkännande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Byte av nödtelefoner i alla hissar utom 32 A
- Upphandling och utförande av åtgärder i varmvattensystem
- Upphandling av ny tryckstegringspump, Färjan
- Avslutande av fönsterrenoveringsprojekt
- Montage av isolerande innerrutor, fullskaleprov i utvalda fönsterbågar
- Installation av lägenhetstemperaturlagring

Ekonomi

Övergång till K3-redovisning

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen gått över från att redovisa enligt K2 till att tillämpa K3, enligt Bokföringsnämndens nya regler. Beslutet om att övergå till K3 togs som en förberedelse för de nya kraven, som innebär att alla bostadsrättsföreningar måste följa detta från och med 1 januari 2026.

Vad innebär det för föreningen?

- Under K2 redovisades fastigheten som en helhet med linjär avskrivning. Det nya K3-regelverket kräver att byggnaden delas upp i flera betydande komponenter (exempelvis tak,

fasad, installationer), och att varje komponent skrivs av med utgångspunkt i sin tekniska livslängd.

- Större underhållsåtgärder som exempelvis relining eller fönsterbyten aktiveras och skrivs av över komponentens återstående livslängd, istället för att kostnadsföras direkt.
- Detta ger en mer rättvis och tydlig bild av föreningens ekonomi, med stabilare resultat och förbättrad långsiktig planering.

Varför har vi agerat i förväg?

- Kravet på komponentavskrivning under K3 innebär att föreningen behöver dokumentera och värdera byggnadens olika delar i ett anläggningsregister och ha tydliga underlag för avskrivning.
- Förberedelser – såsom uppdaterad underhållsplan, teknisk komponentindelning och anpassning av ekonomisystem – kräver tid. Därför har styrelsen valt att tidigt inleda arbetet med omställningen inför obligatorisk övergång.
- Denna förberedelse bidrar till en mer transparent redovisning, förbättrad kassaflödesplanering och ökad jämförbarhet med andra föreningar

Lån, placeringar och likvida medel

I slutet av året var föreningens långfristiga skulder fördelade på 32 procent med obunden/kort räntebindningsperiod (3-månadersränta samt 1 år) och 68 procent bundna avtal. Styrelsens grundläggande inställning är att rörliga lån över en längre tid är billigast. Styrelsen anser det lämpligt att genom längre löptider jämna ut räntekostnader över tid. Detta för att föreningens avgifter inte ska variera på grund av kortsiktiga ränteförändringar och därmed sprida ut kapitalkostnaden över flera generationer medlemmar. Styrelsen har sett intervallet runt ca 60 / 40% som lämpligt och vid investeringsbeslut använder styrelsen en diskonteringsränta om fem (5) procent.

All eventuell överlikviditet används i första hand till att kontant betala åtgärder som hamnar under periodiskt underhåll och därefter till att göra extra amorteringar på lån.

Under 2025 har föreningen tecknat nya lån för att finansiera stamreoveringen genom relining. Den ökade belåningsgraden var planerad sedan 2024 och har därför inte påverkat föreningens kostnadsnivåer. Vid årets slut genomfördes en uppföljning av den senaste reoveringsperioden, vilken visade att det fanns likvida medel kvar. Detta möjliggjorde en extra amortering på de befintliga lånen, vilket minskade föreningens lån med 4 miljoner.

Styrelsearvoden och personalkostnader

Föreningens årsstämma har beslutat följande modell för arvoden till styrelsen.

Styrelsemedlem får två (2) procent av ett prisbasbelopp för varje närvarande protokollfört sammanträde. Därutöver disponerar styrelsen fem (5) prisbasbelopp att fritt fördela efter arbetsbörda under året. Två (2) av dessa prisbasbelopp delas mellan ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Utöver styrelsearvode arvoderas både föreningens internrevisor och valberedningen med sexton (16) procent av ett prisbasbelopp. För räkenskapsåret 2025 var ett prisbasbelopp 58 800 kr. Föreningens stämman 2025 beslutade att ändra arvoden, vilket kommer synas i årsredovisningen för 2026.

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2025 uppgår till 845 200 000 kr, varav markvärde 535 200 000 kr och byggnad 310 000 000 kr. Markvärde 535 200 000 kr fördelas på bostäder 512 000 000 kr och lokaler 23 200 000 kr. Byggnadsvärde 310 000 000 kr fördelas på bostäder 288 000 000 kr och lokaler 22 000 000 kr.

Årsavgifterna

Ingen avgiftshöjning har skett under räkenskapsåret.

Ekonomiska nyckeltal

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för personer att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer föreningen att visa nyckeltal för de senaste fem åren enligt tabellen nedan. En förklaring av vad varje nyckeltal betyder följer därefter.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	153	104	145	180
Skuldsättning, kr/kvm	3 506	3 251	3 307	2 872	1 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 908	3 578	3 640	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	319	342	285	202	200
Årsavgifter, kr/kvm	828	787	719	658	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	68	64	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 091	1 051	1 022	835	806
Nettoomsättning i tkr	20 584	20 686	19 543	17 900	17 379
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 158	-2 944	-5 753	-26 098	-607
Soliditet %	-34	-44	-36	-26	22

Förklaringar till nyckeltal

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymmen för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Genom den nya redovisningsprincipen K3 har föreningen möjlighet att undvika att större investeringar slår direkt på årets resultat. I stället kan olika komponenter i fastigheten skrivas av över en längre tidsperiod. Detta innebär att posten Planerat underhåll inte belastar resultaträkningen i sin helhet det år åtgärderna genomförs.

Effekten blir att resultatet för 2025 visar ett positivt utfall, även om kassaflödet varit negativt till följd av det nyligen avslutade reliningprojektet i Färjan. Det ska dock tilläggas att projektet avslutats under budget.

Under året har föreningen fått en tillfälligt ökad intäkt tack vare återvinning av moms för åren 2019-2024 (+2Mkr). Detta har frigjort likviditet som föreningen har använt till att amortera på befintliga lån.

Förändringar i eget kapital

Senaste datainläsningen: 2026-04-16 15:26

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	757 054	0	0	757 054
Upplåtelseavgifter, kr	24 080 546	0	0	24 080 546
Så bundet eget kapital, kr	24 837 600	0	0	24 837 600

Fritt eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	-44 100 892	-2 944 479	0	-47 053 371
Årets resultat, kr	-2 944 479	2 944 479	2 157 522	2 157 522
Så ansamlad vinst/förlust, kr	-47 053 371	0	2 157 522	-44 895 849
Så eget kapital, kr	-22 215 771	0	2 157 522	-20 058 249

Resultatdisposition

Senaste datainläsningen: 2026-04-16 15:26

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-47 053 371
Årets resultat, kr	2 157 522
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-44 895 849

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Anspråktagande av underhållsfond, kr	450 000
Balanseras i ny räkning, kr	-44 895 849

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- & balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 583 829	20 686 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 856 283	652 938
Summa Rörelseintäkter		22 440 112	21 339 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 463 720	-18 372 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 508 537	-728 344
Personalkostnader	Not 6	-1 122 459	-1 452 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 011 048	-1 386 498
Summa Rörelsekostnader		-18 105 764	-21 940 603
Rörelseresultat		4 334 347	-601 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	-64 634	24 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 112 191	-2 367 946
Summa Finansiella poster		-2 176 825	-2 343 025
Resultat efter finansiella poster		2 157 522	-2 944 479
Resultat före skatt		2 157 522	-2 944 479
Årets resultat		2 157 522	-2 944 479

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	49 599 676	44 596 421
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 599 676	44 596 421

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar 49 600 176 44 596 921

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41 066	443 308
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 525 483	2 868 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 105 741	1 078 186
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 672 290	4 390 481

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 306 902	1 371 251
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 306 902	1 371 251

Summa Omsättningstillgångar 8 979 192 5 761 731

Summa Tillgångar 58 579 368 50 358 652

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 837 600	24 837 600
Summa Bundet eget kapital	24 837 600	24 837 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-47 053 371	-44 108 892
Årets resultat	2 157 522	-2 944 479
Summa Ansamlad förlust	-44 895 849	-47 053 371

Summa Eget kapital

-20 058 249 **-22 215 771**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 818 400	20 835 555
Summa Långfristiga skulder		28 818 400	20 835 555

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 279 667	45 178 958
Leverantörsskulder		1 494 659	2 553 017
Skatteskulder		75 606	97 546
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	565 343	557 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 403 942	3 351 742
Summa Kortfristiga skulder		49 819 217	51 738 868

Summa Skulder

78 637 617 **72 574 423**

Summa Eget kapital och skulder

58 579 368 **50 358 652**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 334 347	-601 454
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 011 048	1 386 498
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 011 048	1 386 498
Erhållen ränta	-64 634	24 921
Erlagd ränta	-2 116 662	-2 391 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 164 099	-1 581 581
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	276 117	-1 047 995
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-15 889	263 665
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	260 228	-784 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 424 327	-2 365 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 014 303	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 014 303	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 083 554	-1 150 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 083 554	-1 150 200
Årets kassaflöde	3 493 578	-3 516 110
Likvida medel vid årets början	3 627 604	7 143 714
Likvida medel vid årets slut	7 121 181	3 627 604

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. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	13 808 971	13 917 138
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 468 410	597 017
	Hyror lokaler	3 315 169	3 553 885
	Hyror garage och parkeringsplatser	987 660	980 010
	Hyror förbrukningsbaserad	316 982	851 358
	Hyror informationsöverföring	78 617	50 462
	Hyror övrigt	269 597	364 932
	Övriga primära intäkter	781 090	759 783
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 026 496	21 074 585
	Hysesbortfall	-442 667	-388 374
	<i>Summa</i>	-442 667	-388 374
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 583 829	20 686 211
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	282 788	134 305
	Övriga sekundära intäkter	1 573 495	518 633
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 856 283	652 938

I övriga sekundära intäkter ingår intäkt för återvunnen moms med 1 445 185 kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 915 741	-1 915 160
	Snö och halk-bekämpning	-55 120	-55 448
	Reparationer	-879 553	-1 564 048
	Planerat underhåll	-1 124 657	-4 662 212
	Försäkringsskador	-471 299	-220 615
	El	-1 778 091	-2 249 748
	Uppvärmning	-3 723 485	-3 714 592
	Vatten	-1 051 183	-988 308
	Sophämtning	-614 279	-637 527
	Fastighetsförsäkring	-341 285	-329 749
	Kabel-TV och bredband	-1 146 316	-686 395
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 296 760	-1 318 700
	Övriga driftkostnader	-65 952	-30 438
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 463 720	-18 372 939

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	-125 071	-91 418
	Administrationskostnader	-624 484	-275 151
	Extern revision	-42 125	-45 955
	Konsultkostnader	-125 223	-55 540
	Medlemsavgifter	-72 136	-71 654
	Föreningsverksamhet	-37 099	-19 430
	Övriga förvaltningskostnader	-482 400	-169 196
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 508 537	-728 344

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 408	-9 168
	Övriga arvoden	-325 713	-625 304
	Löner och övriga ersättningar	-414 315	-431 736
	Sociala avgifter	-337 895	-360 456
	Uttagsbeskattning	-93 546	-86 158
	Övriga personalkostnader	58 418	60 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 122 459	-1 452 822

Fr.o.m. 2025 görs inga periodiseringar av arvoden därav skillnaden mellan åren.

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	1 052	498
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-65 686	24 423
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	-64 634	24 921

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	-2 111 948	-2 355 477
	Övriga räntekostnader	-243	-12 469
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 112 191	-2 367 946

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 506 082	84 506 082
	Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	170 863	170 863
	Årets investeringar - kökstammar	6 014 303	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	91 367 443	85 353 140
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 756 719	-39 370 221
	Årets avskrivningar	-1 011 048	-1 386 498
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 767 767	-40 756 719
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 599 676	44 596 421
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	288 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	512 000 000	576 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	23 200 000	29 000 000
	<i>Summa</i>	845 200 000	866 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	82 076 100	75 256 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	82 076 100	75 256 100
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 814 279	2 256 353
	Övriga fordringar	711 204	612 634
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 525 483	2 868 987
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 105 741	1 078 186
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 105 741	1 078 186

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	23 665	51 427
	Handelsbanken	2 283 237	1 319 824
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 306 902	1 371 251

Not 13	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	2,49%	2026-02-05	890 000	0
	Stadshypotek AB	2,34%	2026-09-04	11 370 000	0
	Stadshypotek AB	2,66%	2028-09-01	4 650 000	0
	Stadshypotek AB	2,92%	2030-09-01	5 115 000	0
	Stadshypotek AB	2,66%	2028-09-01	3 738 400	0
	Stadshypotek AB	2,56%	2026-06-30	2 784 365	0
	Stadshypotek AB	2,56%	2026-06-30	2 715 635	0
	Stadshypotek AB	2,78%	2028-06-30	4 687 500	0
	Stadshypotek AB	2,56%	2026-06-30	4 311 612	0
	Stadshypotek AB	2,25%	2026-01-09	1 711 765	0
	Stadshypotek AB	2,25%	2026-01-09	1 642 242	0
	Stadshypotek AB	2,25%	2026-01-09	7 645 993	0
	Stadshypotek AB	2,90%	2026-09-01	5 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,87%	2027-04-30	5 940 000	0
	Stadshypotek AB	3,86%	2027-06-30	4 687 500	0
	Stadshypotek AB	1,04%	2026-09-01	5 208 055	0
				72 098 067	0
	Långfristig del			28 818 400	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			43 279 667	
	Kortfristig del			43 279 667	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,63%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 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	2,49%	2026-02-05	890 000	0
Stadshypotek AB	2,34%	2026-09-04	11 370 000	0
Stadshypotek AB	2,66%	2028-09-01	4 650 000	0
Stadshypotek AB	2,92%	2030-09-01	5 115 000	0
Stadshypotek AB	2,66%	2028-09-01	3 738 400	0
Stadshypotek AB	2,56%	2026-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek AB	2,56%	2026-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-06-30	4 687 500	0
Stadshypotek AB	2,56%	2026-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek AB	2,25%	2026-01-09	1 711 765	0
Stadshypotek AB	2,25%	2026-01-09	1 642 242	0
Stadshypotek AB	2,25%	2026-01-09	7 645 993	0
Stadshypotek AB	2,90%	2026-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,87%	2027-04-30	5 940 000	0
Stadshypotek AB	3,86%	2027-06-30	4 687 500	0
Stadshypotek AB	1,04%	2026-09-01	5 208 055	0
			72 098 067	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	43 279 667
Kortfristig del	43 279 667

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	165 242	101 050
Momsskuld	231 418	315 587
Källskatt	6 213	6 426
Övriga kortfristiga skulder	162 470	134 542
<i>Summa Övriga skulder</i>	565 343	557 605

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 073 680	1 741 187
Upplupna räntekostnader	180 134	184 605
Övriga upplupna kostnader	1 150 128	1 425 950
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 403 942	3 351 742

Årsredovisningen är daterad 2026-04-13

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.



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576299461





Dokument

<p>Årsredovisning 99-4023 Huvuddokument 21 sidor Startades 2026-04-24 08:35:22 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-04-27 12:47:51 CEST (+0200)</p>	<p>förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Initierare

<p>HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se</p>

Signerare

<p>Eric Lennerth (EL) Identifierad med svenskt BankID som "ERIC GUSTAF LENNERTH" Personnummer 198901227879</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC GUSTAF LENNERTH" Signerade 2026-04-24 08:50:27 CEST (+0200)</p>	<p>Elsa Vilhelmsson (EV) Identifierad med svenskt BankID som "Elsa Sara Karin Vilhelmsson" Personnummer 199609250049</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elsa Sara Karin Vilhelmsson" Signerade 2026-04-24 09:32:23 CEST (+0200)</p>
<p>Elisabeth Almgren (EA) Identifierad med svenskt BankID som "ELISABETH ALMGREN" Personnummer 196601112920</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH ALMGREN" Signerade 2026-04-24 08:53:28 CEST (+0200)</p>	<p>Tobias Ocsko (TO) Identifierad med svenskt BankID som "TOBIAS OCSKO" Personnummer 199607026631</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS OCSKO" Signerade 2026-04-24 09:20:23 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576299461

Joanna Forslund (JF)

Identifierad med svenskt BankID som "Britta Joanna Kristina M Forslund"

Personnummer 198111050483



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britta Joanna Kristina M Forslund"

Signerade 2026-04-24 10:06:03 CEST (+0200)

Toufik Daoud (TD)

Identifierad med svenskt BankID som "TOUFIK DAOUD"

Personnummer 199908101216



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOUFIK DAOUD"

Signerade 2026-04-27 10:11:32 CEST (+0200)

Emily Nicole Ranneby (ENR)

Identifierad med svenskt BankID som "EMILY NICOLE RANNEBY"

Personnummer 197609012641



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMILY NICOLE RANNEBY"

Signerade 2026-04-24 08:42:39 CEST (+0200)

Mårten Svantesson (MS)

Identifierad med svenskt BankID som "MÅRTEN SVANTESSON"

Personnummer 197611240032



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MÅRTEN SVANTESSON"

Signerade 2026-04-27 12:28:38 CEST (+0200)

Anton Swartz (AS)

Identifierad med svenskt BankID som "Anton Per Helmuth Swartz"

Personnummer 199401206496



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton Per Helmuth Swartz"

Signerade 2026-04-27 12:29:59 CEST (+0200)

August Andersson (AA)

Identifierad med svenskt BankID som "AUGUST ANDERSSON"

Personnummer 199603180010



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AUGUST ANDERSSON"

Signerade 2026-04-27 12:47:51 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576299461

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

