

# Årsredovisning

för

## Brf Husarviken

769612-7807

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Husarviken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 maj 2026

Hans Landgren

Styrelsen för Brf Husarviken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 september 2019.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Garphyttan 1 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2031-06-30. Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med totalt 40 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 2 976 kvm. Föreningen har också 20 garageplatser (10 av dem med laddstolpe för elbil) samt 2 MC-platser.

Från 2021-07-01 gäller följande Tomträttsavgäld enligt Exploateringskontoret.

	Avgäldsperiod	Total avgäld
År 1	2021-07-01 - 2022-06-30	515 500 kr
År 2	2022-07-01 - 2023-06-30	581 900 kr
År 3	2023-07-01 - 2024-06-30	648 300 kr
År 4	2024-07-01 - 2025-06-30	714 700 kr

Från år 5 - 10 gäller Tomträttsavgäld 781 200 kr/år.  
Avier för tomträttsavgälden betalas kvartalsvis.

Tomträttsavgäld kan sägas upp tidigast 2071-07-01.

#### Lägenhetsfördelning:

			<u>Andelstal</u>
2 st lgh	1 rum och kök	51 kvm	1,8663 %
2 st lgh	2 rum och kök	59 kvm	2,1329 %
12 st lgh	2 rum och kök	62 kvm	2,1944 %
2 st lgh	2 rum och kök	74 kvm	2,4405 %
8 st lgh	3 rum och kök	76 kvm	2,5841 %
8 st lgh	3 rum och kök	84 kvm	2,7482 %
2 st lgh	3 rum och kök	92 kvm	2,9122 %
4 st lgh	3 rum och kök	100 kvm	3,0763 %

#### Entreprenad, garantibesiktning och garantitid

Entreprenaden (byggandet av husen) blev godkänt på ett slutmöte som hölls den 27 februari 2013.

Garantitiden var fem år och började den 28 februari 2013 och löpte fram till den 27 februari 2018.

#### Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, vilket betyder att de enskilda lägenheterna inte behöver teckna en sådan försäkring genom hemförsäkringen.

#### Samfällighet (GA1)

Föreningen är delaktig i en samfällighet som formellt heter Garphyttans samfällighetsförening och benämns GA1 (gemensamhetsanläggning 1). Samfälligheten har tre parter, Brf Husarviken, Brf Husarhagen och Brf Norra Djurgårdsstaden. Dessa tre föreningar är de föreningar som finns i kvarteret Garphyttan och samfälligheten är för de gemensamma utrymmena, det vill säga gård och garage. GA1 har en egen styrelse som utses av de tre parterna. Gemensamma frågor är till exempel skötsel av gård, snöröjning och garaget (funktionalitet och städning, men inte administration av garageplatser). Garaget innehåller totalt 106 bilplatser samt 8 MC-platser, varav Brf Husarviken disponerar 20 bilplatser och 2 MC-platser. Föreningens andelstal för GA1 är 40/192 (20,83 procent). Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

#### Delägarförvaltning (GA2)

Föreningen är delaktig i en delägarförvaltning som inte har något juridiskt namn men som i dagligt tal brukar benämnas GA2 (gemensamhetsanläggning 2). GA2 har två parter vilka är Brf Husarviken och Brf Husarhagen. GA2 har ingen styrelse utan sköts i dialog mellan styrelserna i de respektive föreningarna. Inom GA2 inkluderas undercentral (inkommande fjärrvärme), stadsvatten, el- och telerum, spillvattenledning, miljörum (Fågelhundsgatan 22), cykelförråd (mellan Fågelhundsgatan 18 och 20) och cykelparkeringar (på gården och ut mot gatan) samt den del av sopsugsanläggning som finns inom kvarteret Garphyttan. Ursprungligen planerades Brf Husarviken och Brf Husarhagen som en förening men delades sedan upp av NCC innan försäljning. Eftersom föreningarna planerades som en förening, och inte som två separata, finns alla tekniska system och utrustning bara i en av föreningarna, det vill säga i Brf Husarhagen. Föreningens andelstal för GA2 är 40/123 (32,52 procent).

#### Servitut

Fastigheten har rätt att anlägga och bibehålla ledningar för fjärrvärme, el och tele på fastigheten Garphyttan 2 (Brf Husarhagen).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 164 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 98 000 000 kr och markvärdet 66 000 000 kr. Värdeår är 2013.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten är helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsavgift ska därmed betalas från år 2029.

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Hit räknas garaget med ett taxeringsvärde på 14 400 000 kr. Föreningens andel är 5/24. Fastighetsskatten debiteras med 28 750 kr per år 2025.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper ut 2026-12-31. Omförhandling ska ske senast sex månader innan avtalet löper ut. Om det inte sker förlängs avtalet med ett år löpande.

### Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Sjödalens Bygg & Fastighetservice AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt fastighetsjour. Sjödalens ansvarar även för teknisk förvaltning i GA1 och GA2.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen. Enligt föreningens stadgar ska avsättningen göras med ett belopp motsvarande minst 50 kronor per kvadratmeter BOA. För 2025 föreslår styrelsen en avsättning om 74 kr/kvm.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 - 2075.

### **Föreningens planerade underhåll**

Under 2025 gjordes en genomgång av fastigheten och underhållsplanen uppdaterades.

### Utförda underhållsåtgärder

2023	Energideklaration
2023	Besiktning Taksäkerhet
2023	Byte till LED armaturer i trapphus och övriga utrymmen inomhus
2024	Sotning kaminer
2024	Brandskyddskontroll kaminer
2024	Stamspolning
2024	OVK godkänd utan anmärkningar
2024	Byte nödtelefoner i hissarna
2024	Oljning av entreer mot gården
2024	Byte av styrenheter till värmepumparna

### Planerade underhållsåtgärder för de närmaste fem åren

2028	Sotning kaminer
2028	Besiktning taksäkerhet
2028	Uppdatering UHP
2029	Slip och lack entrépartier
2030	OVK
2030	Rensning ventilationskanaler
2031	Stamspolning

Utförda och planerade underhållsåtgärder för GA1 under perioden 2023-2029

2023	Byte av lampor enligt EU direktiv
2023	Målning sockel portik
2024	Byte av leksand sandlåda och stridsand samt komplettering av grusytor
2024	OVK garage
2025	Komplettering grusytor vid cykelställ
2025	Lasering träräcke vid uppgång gård
2026	Byte av kullager i ventilationsfläktar
2027	Dammbindning golv i garaget samt i fläktrummet
2028	Linjemålning p -platser garage
2029	OVK garage

De uppskattade kostnaderna för underhållsåtgärder för GA1 motsvarar Brf Husarvikens andel enligt andelstal 40/192 (20,83 procent).

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande möte den 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Landgren	Ordförande
	Marianne Zsigmond	Sekreterare
	Björn Hallerby	Fastighet
	Helén Zetterman	Ledamot
	Stefan Philipsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Parameter Revision AB med Frida Sylvén som huvudansvarig.

Valberedning

Cathrine Hedborg                      sammankallande  
Marianne Schale

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- \* Månadsavgiften höjdes med 5%
- \* Godkänt på kompletterande radonmätning
- \* Ny underhållsplan på 50 år
- \* Avfallskvarnar får ej längre användas. Nya gröna sopsäckar för matavfall
- \* Renoverat kakelsläpp i tvättstugan
- \* Efter möte med Brf Husarhagen har vi påbörjat arbete med att effektivisera och eventuellt förnya underhållscentralen (UC)
- \* Nytt och förlängt avtal hos Elis Textil Entrémattor efter jämförelse av offerter från andra företag
- \* Nytt och förlängt avtal hos Fastum efter jämförelse med offert från NABO

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 60 (60) medlemmar. Under året har 6 (9) medlemmar tillträtt samt 6 (6) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 4 (5) bostadsrätter överlåtit.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	3 115	2 925	2 565	2 583	2 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 539	-1 786	-1 959	-1 499	-1 408
Resultat exkl avskrivningar, tkr	323	75	-97	403	454
Taxeringsvärde, tkr	164 000	182 000	182 000	182 000	132 000
Varav byggnad, tkr	98 000	86 000	86 000	86 000	75 000
Soliditet (%)	90,9	90,9	90,8	90,9	90,9
Bankskuld, tkr	14 257	14 277	14 696	14 715	15 034
Eget kapital	148 948	150 486	152 273	154 232	155 730
Belåningsgrad (%)	9	9	9	9	11
Avsättning UH fond/kvm	74	74	64	57	57
Ianspråkstagande av UH fond/kvm	0	0	32	0	22
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	626	626	626	626	626
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	921	863	758	762	758
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 998	4 004	4 938	4 944	5 052
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 791	4 797	4 938	4 944	5 052
Sparande per kvm (kr/kvm)	91	35	-1	122	153
Räntekänslighet (%)	5,2	5,6	6,5	6,5	6,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)**	157	171	210	199	192
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,8	87,6	87,5	87,4	87,5

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. Från och med år 2024 har föreningen även valt att räkna in ytan ifrån garaget för sin del i gemensamhetsanläggningen i nyckeltalen, vilket uppgår till 590 kvm. Detta gör att nyckeltalen skiljer sig ifrån tidigare år, främst för nyckeltalet för sparande per kvm (kr/kvm), skuldsättning per kvm (kr/kvm) samt energikostnad per kvm (kr/kvm).

\*I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. Årsavgiften exklusive intäkter för IMD skulle generera ett nyckeltal om 839 (799) kr/kvm för 2025.

\*\*Föreningens kostnad för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet (2976 kvm) inklusive garage (590 kvm) med avdrag för vad som fakturerats vidare till medlemmarna avseende vatten och el. För dessa siffror se not 2 och 4.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Uppllysning om förlust**

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott efter finansiella poster om -1 538 507 kr (föregående år -1 786 428 kr). Underskottet beror till största del på föreningens höga avskrivningar av byggnad och tomträtt, vilka är bokföringsmässiga poster som inte påverkar föreningens likviditet. Exklusive avskrivningar är föreningens resultat betydligt bättre.

Föreningen har fortsatt positiv likviditet och låg skuldsättning, och styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. För att säkerställa fortsatt god ekonomi och täcka ökade kostnader för bland annat tomträttsavgäld, drift och räntor har styrelsen under året vidtagit åtgärder såsom höjning av årsavgifterna. Ytterligare avgiftsjusteringar kan komma att bli aktuella om kostnadsläget förändras.

Styrelsen följer löpande upp föreningens ekonomi och säkerställer att tillräckliga medel avsätts för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 3% från och med 2026-02-01.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 475 502	41 491 498	1 746 956	-15 441 037	-1 786 428	<b>150 486 491</b>
Disposition av föregående års resultat:			220 224	-2 006 653		<b>-1 786 429</b>
Utdelning					1 786 428	<b>1 786 428</b>
Årets resultat					-1 538 507	<b>-1 538 507</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>124 475 502</b>	<b>41 491 498</b>	<b>1 967 180</b>	<b>-17 447 690</b>	<b>-1 538 507</b>	<b>148 947 983</b>

En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år och till och med en ansamlad förlust i det egna kapitalet utan att det innebär något ansvar för styrelseledamöterna, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Under de förutsättningarna kan inte en räkenskapsmässig förlust under ett eller flera år i följd i sig vara ansvarsgrundande.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 447 690
årets förlust	-1 538 507
	<b>-18 986 197</b>

behandlas så att avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar 50 kr/kvm	148 800
ytterligare avsättning enligt styrelsens förslag 24 kr/kvm	71 424
i ny räkning överföres	-19 206 421
	<b>-18 986 197</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 115 022	2 925 402
Övriga rörelseintäkter	3	5 630	4 030
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 120 652</b>	<b>2 929 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 202 911	-2 240 174
Övriga externa kostnader	5	-238 764	-224 312
Personalkostnader	6	-81 646	-77 794
Avskrivningar		-1 861 882	-1 861 882
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 385 203</b>	<b>-4 404 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 264 551</b>	<b>-1 474 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 253	22 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 209	-334 575
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-273 956</b>	<b>-311 698</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 538 507</b>	<b>-1 786 428</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 538 507</b>	<b>-1 786 428</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt	7	162 728 660	164 577 830
Inventarier, verktyg och installationer	8	35 912	48 624
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 764 572</b>	<b>164 626 454</b>

#### Summa anläggningstillgångar

162 764 572

164 626 454

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		-1 197	0
Övriga fordringar	9	415 729	176 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	431 568	381 033
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>846 100</b>	<b>557 677</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		306 096	339 437
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>306 096</b>	<b>339 437</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 152 196</b>	<b>897 114</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

163 916 768

165 523 568

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

165 967 000

165 967 000

Fond för yttre underhåll

1 967 180

1 746 956

**Summa bundet eget kapital**

**167 934 180**

**167 713 956**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-17 447 690

-15 441 038

Årets resultat

-1 538 507

-1 786 428

**Summa fritt eget kapital**

**-18 986 197**

**-17 227 466**

**Summa eget kapital**

**148 947 983**

**150 486 490**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

6 350 000

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**6 350 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

14 257 750

7 926 750

Förskott från kunder

500

500

Leverantörsskulder

80 008

103 618

Skatteskulder

1 095

31 150

Övriga skulder

39 230

61

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

590 202

624 999

**Summa kortfristiga skulder**

**14 968 786**

**8 687 078**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**163 916 768**

**165 523 568**

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 538 507	-1 786 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 861 882	1 861 882
Förändring skatteskuld/fordran		-30 055	-26 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>293 320</b>	<b>49 109</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		1 197	-1 197
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 122	-139 052
Förändring av leverantörsskulder		-23 610	-51 749
Förändring av kortfristiga skulder		4 372	102 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>254 157</b>	<b>-40 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-19 000	-419 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-19 000</b>	<b>-419 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>235 157</b>	<b>-459 344</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		479 931	939 275
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>715 088</b>	<b>479 931</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:01), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 497 488	2 378 558
Garage	369 495	353 280
Vatten IMD	53 023	32 478
El IMD	190 116	159 175
Avgift andrahandsupplåtelse	4 900	1 910
	<b>3 115 022</b>	<b>2 925 401</b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband (vatten och el efter individuell förbrukning).

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Nycklar/lås vidarefakturering	1 200	3 850
Övriga intäkter	0	180
Övriga fakturerade kostnader	4 430	0
	<b>5 630</b>	<b>4 030</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	170 049	172 575
Trädgårdsskötsel	724	0
Hyra av entrémattor	17 066	18 935
Hisskostnader	38 447	37 185
Besiktningkostnader	3 184	0
Gemensamhetsanläggning GA1 Garphyttans SFF	120 727	141 822
Gemensamhetsanläggning GA2	22 937	19 765
Reparationer	32 948	34 036
Hissreparationer	0	41 438
Sopsugsanläggning	22 189	26 418
Utfört underhåll i enlighet med underhållsplan	0	50 625
El	402 142	353 133
Värme	276 347	304 724
Vatten och avlopp	124 590	145 099
Avfallshantering	25 277	29 090
Försäkringskostnader	48 621	39 365
Tomträttsavgäld	747 950	681 500

Kabel-TV	38 311	38 319
Bredband	104 532	102 845
Förbrukningsmaterial	549	260
Trivselåtgärder	4 870	925
Myndighetskrav	1 450	2 115
	<b>2 202 910</b>	<b>2 240 174</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskatt	28 750	28 750
Hemsida	2 085	1 785
Porto	2 000	4 752
Revisionsarvode	30 112	29 250
Ekonomisk förvaltning	70 517	95 164
Bankkostnader	2 248	4 319
Juridisk konsultation	33 375	11 563
Underhållsplan	42 100	7 425
Övriga poster	27 577	41 304
	<b>238 764</b>	<b>224 312</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	66 000	66 000
Sociala avgifter	15 646	11 794
	<b>81 646</b>	<b>77 794</b>

#### Not 7 Byggnader och tomträtt

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 717 000	128 717 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>128 717 000</b>	<b>128 717 000</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-14 157 170	-12 870 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 287 170	-1 287 170
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-15 444 340</b>	<b>-14 157 170</b>
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	56 200 000	56 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt</b>	<b>56 200 000</b>	<b>56 200 000</b>
Ingående avskrivningar tomträtt	-6 182 000	-5 620 000
Årets avskrivningar tomträtt	-562 000	-562 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt</b>	<b>-6 744 000</b>	<b>-6 182 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162 728 660</b>	<b>164 577 830</b>
Taxeringsvärden byggnader	98 000 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	86 000 000
	<b>164 000 000</b>	<b>182 000 000</b>

### Not 8 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 125	127 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 125</b>	<b>127 125</b>
Ingående avskrivningar	-78 501	-65 789
Årets avskrivningar	-12 712	-12 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 213</b>	<b>-78 501</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 912</b>	<b>48 624</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 736	35 620
Avräkningskonto förvaltare	408 993	140 494
Momsfordran	0	530
	<b>415 729</b>	<b>176 644</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavgäld	195 300	183 273
Ekonomisk förvaltning	18 358	17 500
Försäkringspremier	17 364	13 893
Mätdata Infometric	5 346	6 102
Avräkning GA:2	120 000	89 941
Bredband Telia	33 803	33 876
Gemensamhetsanläggning GA:1 Garphyttans SFF	30 185	30 172
Kabel-TV	1 871	9 580
Sustend AB	4 331	4 331
Bostadsrätterna	5 010	0
	<b>431 568</b>	<b>388 668</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 36199733	2,40	2026-06-28	2 550 000	2 550 000
SEB 36199792	2,40	2026-06-28	4 100 000	4 100 000
SEB 36199768	0,89	2026-06-28	6 350 000	6 350 000
SEB 36199806	2,40	2026-06-28	1 257 750	1 276 750
			<b>14 257 750</b>	<b>14 276 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 257 750	7 926 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 14 257 750 kr  
Amortering enligt engagemangsbesked: 19 000 kr (419 000 kr)  
Amortering per BOA (kr/kvm): 6,38 kr/kvm (140 kr/kvm)

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	24 770	33 198
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Sociala avgifter	16 885	16 885
Beräknat arvode för revision	32 000	31 200
El	31 164	30 550
Övriga kostnader GA2	152 558	248 501
Förutbetalda avgifter och hyror	249 234	136 295
Övriga upplupna kostnader	0	53 145
Fastighetsskötsel	0	9 225
Avfallshantering	17 591	0
	<b>590 202</b>	<b>624 999</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning om 3% från 1 februari 2026.

Amortering om 250 000 kr har skett mars 2026.

Årsredovisningen har beslutats den 6 maj 2026.

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

Stockholm, dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hans Landgren  
Ordförande

Björn Hallerby  
Ledamot

Marianne Zsigmond  
Ledamot

Helén Zetterman  
Ledamot

Stefan Philipsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Parameter Revision AB

Frida Sylvén  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Husarviken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-08 13:48:31

Dokumentet är undertecknat av:

 BJÖRN HALLERBY (19561017XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 16:03:25
 FRIDA SYLVÉN (19841115XXXX) Revisor	2026-05-08 13:48:31
 HANS LANDGREN (19520116XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 16:54:39
 STEFAN PHILIPSSON (19580130XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 14:46:12
 Mariann Eva Zsigmond (19610103XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 14:20:03
 Helen Margareta Zetterman (19650821XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 17:40:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Husarviken.pdf (240091 byte)

BEB48C7B2D4181CA74546C0C0A3D001C30345990993877451C30D9529622CC5380C43649D0BB5C13D6E7  
2247E1357148B1C8451EDAEBB4CCB732C91247A9013

<https://esign.summera.support/verify>

Till auktoriserad revisor Frida Sylvén

*Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur*

### **Styrelsens uttalande till bostadsrättsföreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av **Brf Husarvikens** årsredovisning för det räkenskapsår som slutade **2025-12-31** som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva):

#### ***Årsredovisningen***

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, som exempelvis föreningens byggnads bedömda livslängd som används för att beräkna avskrivningskostnader samt den avskrivningsmetod vi beskriver under Redovisningsprinciper i årsredovisningen, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Eventuella felaktigheter som inte har rättats har vi diskuterat med er och de bedöms som oväsentliga för årsredovisningen som helhet.

#### ***Lämnad information***

- Vi har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare försett er med tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen samt ytterligare information som ni begärt. Detta innefattar samtliga styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, relevanta avtal, offerter och all typ av underlag till bokföringen.

Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.

Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till eller misstänkt och som påverkar företaget och inbegriper:

styrelsen

andra medlemmar med viktiga roller inom den interna kontrollen

andra personer (såsom vår ekonomiska förvaltare), när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom medlemmar, tidigare medlemmar, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när de finansiella rapporterna upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har upplyst er om eventuella pågående tvister som kan komma att medföra någon betydande framtida skuld eller minskad tillgång.

### ***Övrigt***

- Om styrelsen har beslutat om avgiftshöjning/sänkning, tagit nya lån, gjort större amorteringar eller tagit andra väsentliga beslut efter räkenskapsårets utgång har upplysning om detta lämnats till revisorn.
- Styrelsen har agerat för att förvalta föreningens ekonomi på bästa sätt för föreningens medlemmar. Vid upphandlingar av varor och tjänster har styrelsen agerat oberoende för föreningens bästa och tillämpat föreningens rutiner för godkännande och attest av fakturor.






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande\_2025\_BRF\_Husarviken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-08 13:10:44

Dokumentet är undertecknat av:

 BJÖRN HALLERBY (19561017XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 16:09:49
 HANS LANDGREN (19520116XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 17:00:45
 STEFAN PHILIPSSON (19580130XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 14:42:38
 Helen Margareta Zetterman (19650821XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 17:39:36
 Mariann Eva Zsigmond (19610103XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 13:10:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Uttalande\_2025\_BRF\_Husarviken.pdf (207824 byte)

6D5E6B5FA0F59DDA5F68ACB4F002D06525768DD0DD0CEF315440755BD810310FB735438459D12A2BF5BD  
64276B8BA7B5BA4B622F3EDC131B5AAEB8CD7366CD7F

<https://esign.summera.support/verify>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Husarviken  
Org.nr. 769612-7807

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husarviken för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 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 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.

Parameter  
REVISION

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husarviken 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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

Parameter Revision AB

Frida Sylvé

Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Husarviken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-08 14:13:26

Dokumentet är undertecknat av:

 FRIDA SYLVÉN (19841115XXXX) Auktoriserad revisor

2026-05-08 14:13:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse Brf Husarviken.pdf (210962 byte)

F8C52A0F77C84E91832AF298C5A45FE26DB7059C54D7FCD7BDB493130A86C77F399E84839E3C00F33E35  
5873F4E5E1087B4B2245FE7D188D8713C277A5AD9DEF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support