



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sköndal i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-0041 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frukostbrödet 2	1954-07-10	1955
Kanelbullen 2	1954-07-10	1955
Veteskorpan 5	1954-07-10	1955
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. 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
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 210
12	förråd	147
2	lokaler (hyresrätt)	122
84	p-platser	0
80	garageplatser	1 200
Totalt 418 objekt		15 679

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 114 st 2 rok, 51 st 3 rok, 30 st 4 rok. *02*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Asmundsson	Ordförande	2022-06-07	
Krister Arweström	Ledamot	2023-06-12	
Ulrika Arweström	Ledamot	2022-06-07	
Bo Theorin	Ledamot	2025-06-05	
Bo Theorin	Suppleant	2023-06-12	2025-06-05
Aynur Akin	Ledamot	2022-06-07	
Toni Jonsson	Ledamot	2013-06-24	
Ulrika Wisborg Lihuvud	Ledamot	2017-06-21	
Samuel Robertsson	Ledamot	2011-06-22	
Katerina Iliopoulos	Ledamot	2025-06-05	
Katerina Iliopoulos	Suppleant	2024-06-07	2025-06-05
Eva Olsson	Suppleant	2025-06-05	
Kajsa Andersson	Ledmot	2025-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Asmundsson, Samuel Robertsson, Aynur Akin och Ulrika Arweström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Arweström, Maria Asmundsson, Toni Jonsson och Ulrika Wisborg Lihuvud.

Revisorer har varit: Internrevisor, Helena Doppe, Suppleant Fredrik Tärnblom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Giovanna Teir och Ylwa Schibort, vald vid föreningsstämman.

Anställda: Föreningen har en anställd vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Beslöt att ombilda 3 garage på gaveln av Kubbegatan 34 till miljöstuga

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 1,4% 2025 och höjs med 4% från den 1 januari 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-17.

Fokus har varit att färdigställa solcellsinstallationerna för samtliga fem huskroppar. De kunde kopplas på under september månad. Under året har också projekt för fastighetsnära insamling intierats, vi har sökt och fått bygglov för att bygga om ett garage för syftet.

Vi har under året påbörjat en energikartläggning av lägenheter och fastighet för att se vilka åtgärder som skulle behövas

för att minska kostnaderna för uppvärmning, men också för säkerställa säker drift. En leverantör har anlåtits för att besiktiga samliga lägenheter och för att se till att vi har en balanserad värmenivå.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering i källaren
2025	Energiomtimiseringsprojekt
2025	Installation av solceller på samtliga tak.
2024	Alla tak på samtliga huskroppar byts ut.
2023	Genomgång och uppdatering av skyddsrum till gällande riktlinjer.
2022	Samvaroyta på Smörbrödsvägen renoverades.
2022	Nya parkeringsplatser med elladdstolpar på Kubbegatan 27-29 anlades.
2022	Nya parkeringsplatser på Kubbegatan 37 anlades.
2021	IMD - Införandet av IMD för eldebitering (Individuell mätning och debitering) vilket underlättar inför framtida investeringar i solceller på taken och laddstolpar.
2019	En kommersiell lokal byggdes om till tre stycken 1-rumslägenheter som såldes till marknadspris.
2017	Fönster - Byte av fönster och balkongdörrar
2016	Utemiljö - Ny utebelysning vid portar, gångar och lekpark
2016	Låssystem - Byte av låssystem till blipp och portkod
2014	Injustering av värme- och ventilationssystem genomfördes.
2014	Undercentral - byte av styrutrustning
2006	El - Elsystemsrenovering i lägenheter.
2006	Stambyte av vattenstammar.
1999	Fasadrenovering genomfördes.
Löpande	Varje år besiktigas och prioriteras vilka trapphus (3-4) som ska renoveras per år.

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

Vi kommer fortsätta arbeta med energieffektiviserande åtgärder för föreningen och färdigställa FNI (Fastighetsnära insamling) för att bättre kunna hantera medlemmarnas insamling av plast, glas, papper etc. Då en del av markytorna kommer att behöva asfalteras om inom de närmaste åren, kommer vi att se över behovet av dränering och ev stamförbättrande åtgärder i mark.

I övrigt följer vi vår underhållsplan och prioriterar åtgärder varje år.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 299 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 303.

07

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	172	76	129	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 262	3 356	2 799	2 567	2 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 599	3 389	2 826	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	290	286	315	199	194
Årsavgifter, kr/kvm	855	873	696	617	598
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	955	865	701	681
Nettoomsättning, tkr	13 741	13 602	12 127	10 822	10 151
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 025	-376	-1 205	-215	8
Soliditet, %	72	74	35	38	39

Uppllysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likvidpåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 744 257 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 141 kr/m².

Årsavgifterna höjdes med 4 % from 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte 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	460 411	0	0	460 411
Upplåtelseavgifter, kr	5 793 984	0	0	5 793 984
Uppskrivningsfond, kr	121 114 000	0	0	121 114 000
Underhållsfond, kr	11 692 771	0	-126 140	11 818 911
S:a bundet eget kapital, kr	139 061 166	0	-126 140	139 187 306
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 848 184	-375 974	126 140	4 346 068
Årets resultat, kr	-375 974	375 974	-1 025 390	-1 025 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 472 210	0	-899 250	3 320 678
S:a eget kapital, kr	143 533 376	0	-1 025 390	142 507 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 921 000 kr samt ianspråktagande skett med 794 859 kr

07

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	4 472 209
Årets resultat, kr	-1 025 390
Reservation till underhållsfond, kr	-921 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	794 859
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 320 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 320 678

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *07*

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 740 872	13 601 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3	100 716
Summa Rörelseintäkter		13 740 875	13 702 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 681 206	-9 089 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 403	-409 786
Personalkostnader	Not 6	-680 533	-655 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 435 823	-2 076 135
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-376 975
Summa Rörelsekostnader		-13 404 965	-12 607 667
Rörelseresultat		335 910	1 094 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 367	32 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 396 667	-1 503 201
Summa Finansiella poster		-1 361 301	-1 470 616
Resultat efter finansiella poster		-1 025 390	-375 974
Resultat före skatt		-1 025 390	-375 974
Årets resultat		-1 025 390	-375 974

02

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	191 900 278	188 597 543
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		191 900 278	188 597 543

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

191 900 978 **188 598 243**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 280	1 976
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 296 966	5 314 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	546 938	520 764
Summa Kortfristiga fordringar		4 855 184	5 837 691

Summa Omsättningstillgångar

4 855 184 **5 837 691**

Summa Tillgångar

196 756 162 **194 435 934**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 254 395	6 254 395
Uppskrivningsfond	121 114 000	121 114 000
Fond för yttre underhåll	11 818 912	11 692 771
Summa Bundet eget kapital	139 187 307	139 061 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 346 069	4 848 184
Årets resultat	-1 025 390	-375 974
Summa Fritt eget kapital	3 320 678	4 472 209

Summa Eget kapital

142 507 985 143 533 375

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 466 000	0
Summa Långfristiga skulder		7 466 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	43 674 125	48 157 236
Leverantörsskulder		813 334	634 004
Skatteskulder		30 378	38 327
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	108 389	94 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 155 951	1 978 738
Summa Kortfristiga skulder		46 782 177	50 902 559

Summa Skulder

54 248 177 50 902 559

Summa Eget kapital och skulder

196 756 162 194 435 934

02

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	335 910	1 094 641
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 435 823	2 076 135
Övriga justeringar	0	376 975
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 435 823	2 453 110
Erhållen ränta	35 367	32 585
Erlagd ränta	-1 424 329	-1 558 111
	1 382 771	2 022 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 905	-374 550
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	390 391	-290 695
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	361 486	-665 245
	1 744 257	1 356 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 738 558	-7 318 004
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 738 558	-7 318 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 982 889	8 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 982 889	8 000 000
Årets kassaflöde	-1 011 412	2 038 977
Likvida medel vid årets början	5 210 028	3 171 052
Likvida medel vid årets slut	4 198 616	5 210 028

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.

02

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. 02

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 492 537	11 379 770
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	665 635	748 644
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	439 665	360 125
	Hyror lokaler	118 272	116 484
	Hyror garage och parkeringsplatser	965 611	961 947
	Hyror förbrukningsbaserad	26 850	24 620
	Hyror övrigt	55 267	52 017
	Övriga primära intäkter	114 440	61 948
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 878 277	13 705 555
	Hysesbortfall	-137 404	-103 963
	<i>Summa</i>	-137 404	-103 963
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 740 873	13 601 592
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	100 716
	Övriga sekundära intäkter	3	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3	100 716
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 338 670	-1 406 105
	Snö och halk-bekämpning	-448 506	-552 339
	Reparationer	-854 259	-844 504
	Planerat underhåll	-794 859	-412 537
	Försäkringsskador	-10 044	-12 734
	El	-1 007 581	-993 348
	Uppvärmning	-2 858 532	-2 566 419
	Vatten	-691 856	-543 965
	Sophämtning	-472 337	-466 764
	Fastighetsförsäkring	-260 053	-226 834
	Kabel-TV och bredband	-426 143	-577 056
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-495 414	-465 787
	Övriga driftkostnader	-22 953	-20 926
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 681 206	-9 089 318

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 656	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 787	-26 247
	Administrationskostnader	-168 907	-79 479
	Extern revision	-30 000	-25 250
	Konsultkostnader	-80 131	-28 156
	Medlemsavgifter	-73 800	-73 383
	Föreningsverksamhet	-19 827	-13 800
	Övriga förvaltningskostnader	-164 295	-163 471
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-607 403	-409 786
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 640	14 250
	Övriga arvoden	-308 700	-275 648
	Löner och övriga ersättningar	-196 882	-242 572
	Sociala avgifter	-157 310	-151 483
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-680 533	-655 453
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid utrangering av tillgångar	0	-376 975
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-376 975

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 920 944	79 304 929
	Ingående anskaffningsvärde mark	121 964 000	850 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 722 274	4 722 274
	Årets investeringar	5 738 558	13 642 534
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 026 520
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	224 345 776	97 493 217
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 009 675	-28 583 084
	Årets avskrivningar	-2 435 823	-2 076 135
	Omklassificeringar	0	649 545
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-32 445 498	-30 009 674
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivning mark	0	121 114 000
	<i>Summa Akkumulerade uppskrivningar</i>	0	121 114 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	191 900 278	188 597 543
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	146 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 696 000	3 228 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	102 800 000	116 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 287 000	4 514 000
	<i>Summa</i>	287 783 000	270 342 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 643 700	48 166 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 643 700	48 166 200
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	6 324 530
	Årets investeringar	0	7 318 004
	Omklassificering till byggnad	0	-13 642 534
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga fordringar

Summa Övriga fordringar

4 198 616

5 210 028

98 350

104 922

4 296 966

5 314 950

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

546 938

520 764

546 938

520 764

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

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordea

2,29%

2026-05-29

16 915 000

170 000

Nordea

2,28%

2026-08-19

26 683 125

267 500

Nordea

2,70%

2027-12-15

7 542 000

76 000

51 140 125

513 500

Långfristig del

7 466 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

76 000

Lån som ska konverteras inom ett år

43 598 125

Kortfristig del

43 674 125

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

513 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 054 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,35%

Finns swap-avtal

Nej

02

Not 13	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>
Nordea	2,29%	2026-05-29	16 915 000	170 000
Nordea	2,28%	2026-08-19	26 683 125	267 500
Nordea	2,70%	2027-12-15	7 542 000	76 000
			51 140 125	513 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	76 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 598 125
Kortfristig del	43 674 125

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

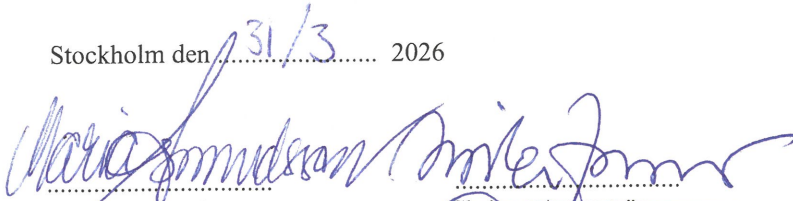
<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-3 480	-8 622
Källskatt	4 953	5 773
Inre fond	71 011	71 011
Övriga kortfristiga skulder	35 905	26 091
<i>Summa Övriga skulder</i>	108 389	94 253

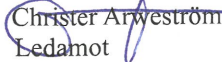
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------


<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 210 592	1 067 305
Upplupna räntekostnader	114 404	142 066
Övriga upplupna kostnader	830 955	769 367
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 155 951	1 978 738

Årsredovisningen innehållsbeslutades av styrelsen den 4 mars 2026


Stockholm den 31/3 2026



.....
Maria Asmundsson
Ordförande

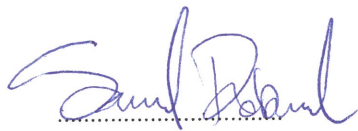

.....
Christer Arweström
Ledamot

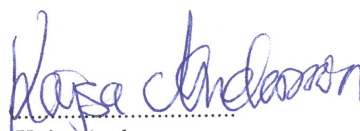

.....
Ulrika Arweström
Ledamot


.....
Aynur Akin
Ledamot

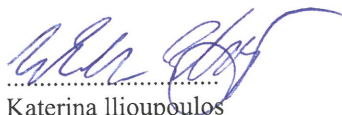

.....
Toni Jonsson
Ledamot


.....
Ulrika Wisborg Lihuvud
Ledamot

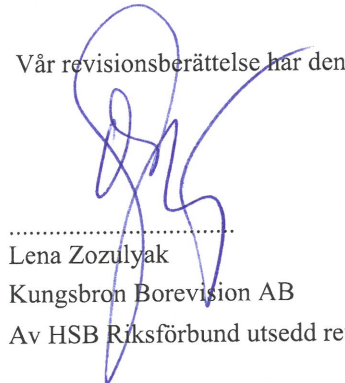

.....
Samuel Robertsson
Ledamot



.....
Kajsa Andersson
Ledamot


.....
Bo Theorin
Ledamot


.....
Katerina Ilioupoulos
Ledamot

Vår revisionsberättelse här den 31/3 2026 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Helena Doppe
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm
Org.nr 702002-0041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal 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 Sköndal 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 revisionssed 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. Styrelsens ansvar 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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. *02*

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 Sköndal 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 31 mars 2026


Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helena Doppe
Förtroendevald revisor