



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Paragrafen 7 i Huddinge

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Paragrafen 7 i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769628-1703 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Paragrafen 7	2015-06-30	1947 och 1949

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	257
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 805
3	lägenheter (hyresrätt)	165
34	p-platser	0
1	garageplatser	30
<b>Totalt 92 objekt</b>		<b>3 257</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 2 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Vilma Juodelyte	Ordförande	2023-11-05	
Kent Sahlsten	Ledamot	2024-06-16	2025-08-19
Ann-Katrin Frisk	Ledamot	2022-06-21	
Maria Åhlund	Ledamot	2024-06-16	
Tanja Hilmlom	Ledamot	2025-08-19	
Aleksandar Vagic	Ledamot	2023-06-18	2025-08-19
Manuel Vivar	Ledamot	2023-04-27	2025-08-19
Manuel Vivar	Suppleant	2025-08-19	
Erik Engström	Ledamot	2024-06-16	2025-08-19
Andreas Olsson	Ledamot	2024-06-16	2025-08-19
Isabella Westberg	Suppleant	2024-06-16	2025-08-19
Jesper Tullback	Suppleant	2023-06-18	2025-08-19
Amanda Suomi Petersson	Suppleant	2022-06-21	2025-08-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Katrin Frisk, Maria Åhlund och Manuel Vivar

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Katrin Frisk, Vilma Juodelyte.

Revisorer har varit: Baratov, Sherdor vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sherdor Baratov (sammankallande), Zübejde Kilic, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 19 varav 1 genom fullmakt, röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2074 och uppdaterades den 2025-09-22.

Föreningens investeringbehov är 458kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-22.

-Ändring av lokalhyra med aktuell index från 2025-01-01.

-Avgiften för externa parkeringsplatser och lokaler har höjts med aktuell index per månad från 2025-01-01.

-Hyreslägenhet nr. 51 såldes i juli 2025.

-Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Föreningen har under år 2025 tagit upp ett nytt lån om 5,5 mkr pga fasad projekt.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2008	Stambyte VA
2010	Fönsterbyte
2016	Byte av radiatortermostater samt injustering av värmesystemet
2018	Stamspolning
2019	Takbyte
2019	Byte av armaturer i trapphus
2020	Byte av armaturer i soprum, undercentral och styrelserum
2023	Trädbeskärning
2024	Belysning gångväg och parkering
2024	Stamspolning
2024	Asbest sanering i källarutrymmen
2024	Fasadrenovering inklusive pelarna hus 6
2025	Fasadrenovering inklusive pelarna hus 2 och hus 4
2025	Nytt bredbandsavtal med Telenor
2025	Ommålning av entréportar hus 2 och hus 4
2025	Byte av låssystem

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

Årtal	Åtgärd
2026	Omdragning av el i trapphus, källare och cykelrum
2026	Golvård i trapphus
2026	Ommålning av tvättstugan
2027	Reparation av skorstenar
2027	Ommålning av trapphus

## Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	18	6	65	148	159
Skuldsättning, kr/kvm	13 549	12 227	12 172	11 404	11 312
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 732	14 348	14 416	0	0
Räntekänslighet, %	14	13	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	256	261	238	217	197
Årsavgifter, kr/kvm	1 153	1 067	910	872	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	72	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 262	1 155	1 066	978	935
Nettoomsättning, tkr	3 946	3 651	3 360	3 154	3 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 624	-884	-609	-379	-737
Soliditet, %	58	62	61	63	63

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat hänför sig främst till höga avskrivningskostnader samt utrangering/nedskrivning av fasader. Utrangeringen uppgår till 3,3 mnkr och utgör en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet. För att möta ökade drift- och räntekostnader samt stärka sparandet inför framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2026 med 12 procent.

Föreningen har under året upplåtit en lägenhet.

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

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	72 187 500	0	1 443 750	73 631 250
Upplåtelseavgifter, kr	840 000	0	301 250	1 141 250
Underhållsfond, kr	6 184 674	0	-341 337	5 843 337
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>79 212 174</b>	<b>0</b>	<b>1 403 663</b>	<b>80 615 837</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-13 151 782	-884 147	341 337	-13 694 591
Årets resultat, kr	-884 147	884 147	-4 623 903	-4 623 903
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-14 035 929</b>	<b>0</b>	<b>-4 282 566</b>	<b>-18 318 494</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>65 176 245</b>	<b>0</b>	<b>-2 878 903</b>	<b>62 297 343</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 341 337 kr

## Resultatdisposition

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 035 928
Årets resultat, kr	-4 623 903
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	341 337
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-18 318 494</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-18 318 494</b>
------------------------------------	--------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 946 416	3 650 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 776	109 977
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 111 192</b>	<b>3 760 943</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 686 729	-2 348 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 537	-219 069
Personalkostnader	Not 6	-185 553	-175 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-830 826	-787 599
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-3 354 506	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 412 151</b>	<b>-3 529 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 300 959</b>	<b>230 963</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 310	91 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 386 254	-1 207 023
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 322 944</b>	<b>-1 115 109</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 623 903</b>	<b>-884 147</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 623 903</b>	<b>-884 147</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 623 903</b>	<b>-884 147</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	105 079 288	96 296 619
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	4 453 207
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>105 079 288</b>	<b>100 749 826</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**105 079 788 100 750 326**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		135 412	49 681
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 685 189	1 394 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	171 183	140 015
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 991 783</b>	<b>1 583 916</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 184 615	2 640 388
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 184 615</b>	<b>2 640 388</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 176 398 5 224 304**

### Summa Tillgångar

**108 256 186 105 974 630**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 772 500	73 027 500
Fond för yttre underhåll	5 843 337	6 184 674
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>80 615 837</b>	<b>79 212 174</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 694 591	-13 151 782
Årets resultat	-4 623 903	-884 147
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-18 318 494</b>	<b>-14 035 928</b>

### Summa Eget kapital

**62 297 343 65 176 246**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 752 000	15 920 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>33 752 000</b>	<b>15 920 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 377 000	23 537 000
Leverantörsskulder	Not 15	216 740	368 027
Skatteskulder		16 826	3 950
Övriga kortfristiga skulder		200 704	225 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 395 573	743 823
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 206 844</b>	<b>24 878 385</b>

### Summa Skulder

**45 958 844 40 798 385**

### Summa Eget kapital och skulder

**108 256 186 105 974 630**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 300 959	230 963
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	830 826	787 599
Övriga justeringar	3 354 506	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>4 185 332</b>	<b>787 599</b>
Erhållen ränta	41 865	91 914
Erlagd ränta	-1 409 480	-1 169 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-483 241</b>	<b>-59 220</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-169 383	-52 454
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	511 685	239 927
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>342 302</b>	<b>187 472</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-140 940</b>	<b>128 252</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 514 793	-4 169 389
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 514 793</b>	<b>-4 169 389</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 745 000	1 950 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 672 000	-187 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 417 000</b>	<b>1 763 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 238 733</b>	<b>-2 278 137</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 997 424</b>	<b>7 275 561</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 758 691</b>	<b>4 997 424</b>

## 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.

### 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.

### 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:** Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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). Kostnad för el ingår ej i årsavgiften.

**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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

**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	3 177 753	2 877 609
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	56 870	55 730
	Hyror bostäder	291 486	262 876
	Hyror lokaler	287 012	285 648
	Hyror garage och parkeringsplatser	232 200	228 688
	Hyror övrigt	19 440	16 940
	Övriga primära intäkter	52 765	57 070
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 117 526</b>	<b>3 784 561</b>
	Hysesbortfall	-171 110	-133 596
	<i>Summa</i>	<b>-171 110</b>	<b>-133 596</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 946 416</b>	<b>3 650 965</b>

I årsavgiften ingår kostnad för värme och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	67 474
	Övriga sekundära intäkter	164 776	42 503
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>164 776</b>	<b>109 977</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-504 236	-439 064
	Snö och halk-bekämpning	-87 316	-102 066
	Reparationer	-278 105	-239 479
	Planerat underhåll	-341 337	-116 824
	Försäkringsskador	-143 468	-124 189
	El	-89 604	-103 885
	Uppvärmning	-524 166	-547 906
	Vatten	-220 993	-196 942
	Sophämtning	-180 819	-187 930
	Fastighetsförsäkring	-91 268	-82 095
	Kabel-TV och bredband	-100 792	-95 899
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-124 626	-111 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 686 729</b>	<b>-2 348 029</b>

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	-32 128	-30 165
	Administrationskostnader	-41 443	-20 515
	Extern revision	-18 125	-15 750
	Befarade kundförlusten	-157 007	0
	Medlemsavgifter	-33 672	-32 850
	Föreningsverksamhet	-57 562	-70 707
	Övriga förvaltningskostnader	-14 600	-49 082
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-354 537</b>	<b>-219 069</b>

Gällande befarade kundförlusten: föreningen har ställt ett Skadeståndskrav på låssystem, vilket för närvarande är under utredning.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-135 782	-128 950
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-38 521	-38 332
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-185 553</b>	<b>-175 282</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-830 826	-787 599
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-830 826</b>	<b>-787 599</b>

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering fasad	-3 354 506	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-3 354 506</b>	<b>0</b>

Vid den historiska komponentindelningen tilldelades komponenten fasad ett för högt anskaffningsvärde och/eller en felaktigt bedömd nyttjandeperiod, vilket förklarar årets stora utrangering.

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 140 571	74 140 571
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 858 843	28 858 843
	Årets försäljningar/utrangeringar	-4 206 009	0
	Omklassificeringar	12 968 001	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>111 761 406</b>	<b>102 999 414</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 702 794	-5 915 195
	Årets avskrivningar	-830 826	-787 599
	Omklassificeringar	851 502	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 682 118</b>	<b>-6 702 794</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>105 079 288</b>	<b>96 296 619</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 177 000	1 275 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	976 000	1 098 000
	<i>Summa</i>	<b>53 953 000</b>	<b>51 573 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 366 500	39 725 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>44 366 500</b>	<b>39 725 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 453 207	283 818
	Årets investeringar	8 514 794	4 169 389
	Omklassificering till byggnad	-12 968 001	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>4 453 207</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 574 076	1 357 036
	Övriga fordringar	111 113	37 184
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 685 189</b>	<b>1 394 220</b>

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

Upplupna ränteintäkter	21 444	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 738	140 015
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>171 183</b>	<b>140 015</b>

**Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	922 209	2 583 188
Handelsbanken	262 407	57 200
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 184 615</b>	<b>2 640 388</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,50%	2026-06-30	6 045 000	62 000
Stadshypotek AB	3,25%	2026-01-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	3,40%	2029-06-30	9 875 000	100 000
Stadshypotek AB	3,25%	2027-03-30	14 209 000	232 000
Stadshypotek AB	2,97%	2028-06-01	10 000 000	0
			<b>44 129 000</b>	<b>394 000</b>

Långfristig del	33 752 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	332 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 045 000
Kortfristig del	10 377 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	394 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 576 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Leverantörsskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder	216 740	368 027
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	<b>216 740</b>	<b>368 027</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	398 129	297 779
	Upplupna räntekostnader	154 590	177 816
	Övriga upplupna kostnader	842 854	268 228
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 395 573</b>	<b>743 823</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-24.

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Paragrafen 7 i Huddinge  
Org.nr 769628-1703

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Paragrafen 7 i Huddinge 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 Paragrafen 7 i Huddinges 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Paragrafen 7 i Huddinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Agnes Milton**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Sherdor Baratov**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Paragrafen 7 i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Vilma Juodelyte

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 21:07:45



### Tanja Hilblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:43:44



### Maria Åhlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:37:37



### Ann-Katrin Frisk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:39:13



### Sherdor Baratov

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:36:43



### Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:09:01



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Paragrafen 7 i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Sherdor Baratov

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:35:14



### Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:08:30



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.