



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Städet 1 i Åkersberga

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0452 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Österåker kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Hacksta 1:48           | 1960-01-01    | 1961                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 20                       | lokaler (hyresrätt)                   | 347                      |
| 27                       | förråd                                | 47                       |
| 102                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 482                    |
| 30                       | garageplatser                         | 450                      |
| 77                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 256 objekt</b> |                                       | <b>7 326</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 70 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                        | Typ | Org. Nr     | Andel             | Ändamål                                             |
|-----------------------------|-----|-------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
| Österåker Åkerstorp<br>GA:1 | G:A | 717908-5845 | 61,2 /<br>2064,96 | Vägar med tillhörande<br>anordningar och grönområde |
| <b>Totalt 1 objekt</b>      |     |             |                   |                                                     |

## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    |
|------------------|------------|------------|
| Anders Mårs      | Ordförande | 2023-11-23 |
| Bodil Nåsby      | Ledamot    | 2017-06-30 |
| Magnus Berntsen  | Ledamot    | 2024-05-31 |
| Camilla Arhagen  | Ledamot    | 2023-07-13 |
| Camilla Sandberg | Ledamot    | 2024-05-31 |
| Susanne Eneroth  | Ledamot    | 2022-06-10 |
| Jeanette Levin   | Ledamot    | 2022-06-10 |
| Jasmin Matuh     | Ledamot    | 2023-07-13 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Eneroth, Jasmin Matuh, Magnus Berntsen.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bodil Nåsby, Anders Mårs, Camilla Arhagen och Susanne Eneroth.

Revisorer har varit: Mats Larsson med Ulla-Karin Westlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Monica Rosada (sammankallande) och Katarina Nyman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar och 5 via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 7% från och med 2025-01-01 samt 4% från 2026-01-01.

Föreningen har en 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 2024-11-01.

Installation av IMD för el har genomförts under hösten 2025 och slutbesiktning av extern besiktningsman skedde 24/11-25. Elkostnaden för boende kommer nu på månadsavgiften och kan följas i Propeyes boendeapp.

Solcellsprojektet avvaktar bl.a svar om det går att sälja el till EON

Fortsatt utredning av luktproblem i lght 14 8B, pga fuktgenomträngning utifrån då list ovanför fönstret saknats har balkar och isolering fuktskadats som orsakat dålig luft. Bygglovsansökan inskickad för åtgärda detta

OVK godkänd, återstår friskluftventil lght 88 och 91

Förfrågningsunderlag utskickat för stammspolning stående stammar

Uttstickande tegel, på en balkong i hus 14 fanns risk för ras av tegel ovanför balkongen, akut åtgärd med stämp och träbalk på alla översta balkongerna. Fasadbesiktning gjordes och nät sattes upp som säkerhet, fasadrenovering ligger i underhållsplanen

Statusbesiktning av föreningens el i aug-25, de flesta rekommenderade åtgärder har gjorts och återstående görs i början av 2026

Lekplatsbesiktning är genomförd 10/6-25

Årlig översyn rökluckor 9/6-25

Fuktskada med genomträngning av vatten har skett i förråd 43 och 44 i hus 10 och även i förråd i skyddsrummet källare hus 8. Fuktutredning har gjorts och vi inväntar offert på åtgärder  
Kompletterings plantering i rabatten utanför hus 8 har skett efter dialogmöte med boende  
Plantering av 3 träd återstår sedan tidigare  
Avtalsgenomgång av nytt ekonomiavtal  
Momsregistrering av föreningen hos Bolagsverket med anledning av IMD och kommande moms på p-platser

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

| Årtal | Åtgärd                                                                                 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Stammarna i källarplan har filmats inför relining/stambyte                             |
| 2024  | Anatagit offert från HomeSolution för installation av IMD, Solcells projektet avvaktar |
| 2024  | OVK har genomförts med uppföljning av bombesök sker under våren 2025                   |
| 2024  | Fastighetsbesiktning inför fastighetsanalys och underhållsplanering                    |
| 2024  | Åtgärder i lgt 14 8B för luktproblem med fortsatt arbete under 2025                    |
| 2024  | Akuta åtgärder på översta balkongerna då skada med rasrisk upptäckts                   |
| 2024  | Inventerat och bytt ut ärgade kopplingar och rör i källarna                            |
| 2024  | Planterat häck runt lekplatsen                                                         |
| 2024  | Återplantering i rabatten utanför hus 8 av MTB                                         |
| 2024  | Nytt städavtal med Ojas                                                                |
| 2023  | Projekt dagvattenhantering har genomförts                                              |
| 2023  | Normalstadgar 2023 antogs vid två separata stämmor, 230613 och 231003                  |
| 2023  | Anslutit föreningen till HSBs ramavtal med Luleå Energi AB                             |
| 2022  | Utbyte 3 sista ventilationsaggregaten FTX                                              |
| 2022  | Byte till rörelsestyrd ledbelysning i trapphusen                                       |
| 2021  | OVK, genomförd och inskickad till Österåkers kommun                                    |
| 2021  | Asfaltering av parkering och innergård                                                 |
| 2018  | Takrenovering sept-18 till jan-19                                                      |
| 2017  | Utbyte av ventilationsaggregat                                                         |
| 2017  | Monterat snörasskydd                                                                   |
| 2017  | Installerat taggsystem portar och sophus                                               |
| 2014  | Utbyte av ventilationsaggregat                                                         |
| 2014  | Värmecentral                                                                           |
| 2011  | Fönsterbyte                                                                            |
| 2004  | Stambyte                                                                               |

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

| Årtal | Åtgärd                                                                       |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2026  | Stamspolning stående stammar                                                 |
| 2026  | Relining/stambyte sv stammarna i källarplan                                  |
| 2026  | Fortsatt arbete luktproblem lght 14 8B efter besked om bygglov               |
| 2026  | Invänta offert åtgärder för fuktskador hus 8 och 10, ev. ta in fler offerter |
| 2026  | Undersöka möjligheten att använda IMD för vattenförbrukning                  |
| 2027  | Åtgärda tegel på fasaderna                                                   |
| 2027  | Förstudie/ Upphandling för byte av garage och entré portar                   |

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024   | 2023   | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 42    | -8     | -18    | 99    | 146   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 062 | 3 045  | 3 074  | 2 614 | 2 671 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 460 | 3 208  | 3 264  | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3      | 4      | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 291   | 310    | 303    | 247   | 245   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 990   | 927    | 843    | 827   | 826   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 91     | 89     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 960   | 967    | 888    | 827   | 850   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 036 | 6 602  | 6 041  | 5 827 | 5 818 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -631  | -1 139 | -1 142 | -216  | 311   |
| Soliditet, %                           | 29    | 32     | 32     | 39    | 40    |

\*Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 201 794 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 44 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 4% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 399 940                    | 0                                                                      | 0                         | 399 940                    |
| Underhållsfond, kr                    | 5 420 907                  | 0                                                                      | 53 905                    | 5 474 812                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 820 847</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>53 905</b>             | <b>5 874 752</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 5 738 306                  | -1 138 610                                                             | -53 905                   | 4 545 791                  |
| Årets resultat, kr                    | -1 138 610                 | 1 138 610                                                              | -631 380                  | -631 380                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 599 696</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-685 285</b>           | <b>3 914 411</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 420 543</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-631 380</b>           | <b>9 789 163</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 095 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

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

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 4 599 696        |
| Årets resultat, kr                                  | -631 380         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -182 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 128 095          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 914 411</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 914 411</b> |

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 7 035 726                | 6 602 224                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 7 035 726                | 6 602 224                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -5 748 869               | -5 823 628               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -149 590                 | -166 667                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -331 309                 | -329 497                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -812 101                 | -810 928                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -7 041 869               | -7 130 719               |
| Rörelseresultat                                                             |       | -6 143                   | -528 495                 |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 3 241                    | 31 908                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -628 478                 | -642 023                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -625 237                 | -610 114                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -631 380                 | -1 138 610               |
| Resultat före skatt                                                         |       | -631 380                 | -1 138 610               |
| Årets resultat                                                              |       | -631 380                 | -1 138 610               |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 29 731 412        | 30 043 929        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 33 643            | 68 727            |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 679 240           | 744 103           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>30 444 295</b> | <b>30 856 759</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>30 444 795</b> | <b>30 857 259</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 13 | 1 939 887         | 993 651           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | Not 14 | 419 284           | 480 661           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>2 359 171</b>  | <b>1 474 312</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                           | Not 15 | 734 617           | 534 617           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                              |        | <b>734 617</b>    | <b>534 617</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>3 093 788</b>  | <b>2 008 929</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>33 538 583</b> | <b>32 866 188</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |  |           |            |
|----------------------------|--|-----------|------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |  |           |            |
| Medlemsinsatser            |  | 399 940   | 399 940    |
| Fond för yttre underhåll   |  | 5 474 812 | 5 420 907  |
| Summa Bundet eget kapital  |  | 5 874 752 | 5 820 847  |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |  |           |            |
| Balanserat resultat        |  | 4 545 791 | 5 738 306  |
| Årets resultat             |  | -631 380  | -1 138 610 |
| Summa Fritt eget kapital   |  | 3 914 411 | 4 599 696  |
| Summa Eget kapital         |  | 9 789 163 | 10 420 543 |

Skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |            |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 14 774 770 | 15 333 366 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 14 774 770 | 15 333 366 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 7 654 757  | 5 462 005  |
| Leverantörsskulder                              |        | 320 284    | 634 733    |
| Skatteskulder                                   |        | 14 633     | 21 079     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 52 971     | 47 280     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 932 005    | 947 183    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 8 974 650  | 7 112 280  |
| Summa Skulder                                   |        | 23 749 420 | 22 445 646 |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 33 538 583 | 32 866 188 |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                              | -6 143           | -528 495          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                | 812 101          | 810 928           |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | <b>812 101</b>   | <b>810 928</b>    |
| Erhållen ränta                                                               | 3 241            | 31 908            |
| Erlagd ränta                                                                 | -607 426         | -669 003          |
|                                                                              |                  |                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <b>201 773</b>   | <b>-354 662</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -52 133          | -145 931          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -351 434         | -1 475 131        |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | <b>-403 567</b>  | <b>-1 621 062</b> |
|                                                                              |                  |                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | <b>-201 794</b>  | <b>-1 975 724</b> |
|                                                                              |                  |                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                  |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -399 638         | -682 853          |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | <b>-399 638</b>  | <b>-682 853</b>   |
|                                                                              |                  |                   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | 1 634 156        | -365 844          |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | <b>1 634 156</b> | <b>-365 844</b>   |
|                                                                              |                  |                   |
| Årets kassaflöde                                                             | <b>1 032 725</b> | <b>-3 024 421</b> |
| Likvida medel vid årets början                                               | <b>1 513 497</b> | <b>4 537 917</b>  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | <b>2 546 222</b> | <b>1 513 497</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.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

### 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 6 432 168                | 6 011 328                |
|       | Hyror lokaler                           | 145 522                  | 148 730                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 419 608                  | 411 852                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 8 087                    | 7 993                    |
|       | Hyror övrigt                            | 10 479                   | 9 990                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 36 940                   | 43 222                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>7 052 804</b>         | <b>6 633 115</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -17 078                  | -30 891                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-17 078</b>           | <b>-30 891</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>7 035 726</b>         | <b>6 602 224</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -1 350 524               | -1 419 512               |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -110 539                 | -167 434                 |
|       | Reparationer                            | -448 276                 | -374 643                 |
|       | Planerat underhåll                      | -128 095                 | -215 746                 |
|       | Försäkringsskador                       | -133 699                 | -165 084                 |
|       | El                                      | -352 522                 | -252 016                 |
|       | Uppvärmning                             | -1 089 062               | -1 068 910               |
|       | Vatten                                  | -707 603                 | -793 036                 |
|       | Sophämtning                             | -506 375                 | -465 256                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -168 950                 | -162 452                 |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -525 396                 | -507 129                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -208 348                 | -198 270                 |
|       | Övriga driftkostnader                   | -19 479                  | -34 141                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-5 748 869</b>        | <b>-5 823 628</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -14 886                  | -14 676                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -31 982                  | -39 043                  |
|       | Extern revision                                                                          | -19 875                  | -17 500                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -36 540                  | -36 540                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -35 754                  | -23 784                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -10 553                  | -35 123                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-149 590</b>          | <b>-166 667</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -11 430                  | -11 146                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -248 386                 | -246 333                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -71 493                  | -72 018                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-331 309</b>          | <b>-329 497</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -652 917                 | -649 046                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -124 100                 | -124 100                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -35 085                  | -37 782                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-812 101</b>          | <b>-810 928</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 857                      | 463                      |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 2 384                    | 31 445                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>3 241</b>             | <b>31 908</b>            |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -627 457                 | -641 822                 |
|       | Övriga räntekostnader                                   | -1 021                   | -201                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-628 478</b>          | <b>-642 023</b>          |
| Not 9 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 43 625 775               | 43 625 775               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 288 050                  | 288 050                  |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar             | 4 310 997                | 4 310 997                |
|       | Årets investeringar                                     | 464 500                  | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>48 689 322</b>        | <b>48 224 822</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                  | -18 180 893              | -17 407 748              |
|       | Årets avskrivningar                                     | -777 017                 | -773 146                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-18 957 910</b>       | <b>-18 180 893</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>29 731 412</b>        | <b>30 043 929</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 63 000 000               | 60 000 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 1 401 000                | 1 302 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 21 000 000               | 25 000 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 1 849 000                | 1 899 000                |
|       | <i>Summa</i>                                            | <b>87 250 000</b>        | <b>88 201 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                    | 22 704 000               | 21 244 000               |
|       | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>22 704 000</b>        | <b>21 244 000</b>        |

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-12-31       | 2024-12-31      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                  |                 |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 188 911          | 188 911         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>188 911</b>   | <b>188 911</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                  |                 |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -120 184         | -82 401         |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -35 085          | -37 782         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-155 268</b>  | <b>-120 184</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>33 643</b>    | <b>68 727</b>   |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31       | 2024-12-31      |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                 |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 744 103          | 61 250          |
|        | IMD el- omklassificering                                              | -464 500         | 682 853         |
|        | Årets investeringar                                                   | 399 637          | 0               |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>679 240</b>   | <b>744 103</b>  |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2025-12-31       | 2024-12-31      |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                  |                 |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500              | 500             |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>       | <b>500</b>      |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31      |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                 |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 1 811 605        | 978 880         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 128 282          | 14 771          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>1 939 887</b> | <b>993 651</b>  |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2025-12-31       | 2024-12-31      |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                 |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 419 284          | 480 661         |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>419 284</b>   | <b>480 661</b>  |

**Not 15      Kassa och bank      2025-12-31      2024-12-31***Kassa och bank*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Kassa                       | 8 391          | 8 391          |
| SBAB                        | 726 226        | 526 226        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>734 617</b> | <b>534 617</b> |

**Not 16      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     | 1,12%            | 2026-03-01        | 2 476 500         | 26 000                      |
| Stadshypotek AB     | 4,03%            | 2027-09-01        | 5 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,87%            | 2027-10-30        | 3 430 000         | 35 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,87%            | 2028-10-30        | 4 426 866         | 47 096                      |
| Stadshypotek AB     | 3,13%            | 2029-03-30        | 2 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,53%            | 2026-06-30        | 5 096 161         | 257 748                     |
|                     |                  |                   | <b>22 429 527</b> | <b>365 844</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 14 774 770 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 82 096     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 7 572 661  |
| Kortfristig del                                           | 7 654 757  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 365 844    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 463 376  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,88%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 1,12%            | 2026-03-01        | 2 476 500         | 26 000                      |
| Stadshypotek AB     | 4,03%            | 2027-09-01        | 5 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,87%            | 2027-10-30        | 3 430 000         | 35 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,87%            | 2028-10-30        | 4 426 866         | 47 096                      |
| Stadshypotek AB     | 3,13%            | 2029-03-30        | 2 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,53%            | 2026-06-30        | 5 096 161         | 257 748                     |
|                     |                  |                   | <b>22 429 527</b> | <b>365 844</b>              |

Nästa års amortering av långfristig skuld

82 096

Lån som ska konverteras inom ett år

7 572 661

Kortfristig del

7 654 757

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

*Övriga skulder*

Källskatt

16 410

15 750

Övriga kortfristiga skulder

36 561

31 530

*Summa Övriga skulder***52 971****47 280**

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

574 248

573 929

Upplupna räntekostnader

73 105

52 053

Övriga upplupna kostnader

284 652

321 201

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***932 005****947 183**

Årsredovisningen är daterad 2026-03-10.

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 STÄDET 1 I ÅKERSBERGA  
Org.nr 716400-0452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING STÄDET 1 I ÅKERSBERGA 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 STÄDET 1 I ÅKERSBERGAs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING STÄDET 1 I ÅKERSBERGA för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**August Andersson**

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Mats Larsson**

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Anders Mårs**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:01:45



**Jeanette Levin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:36:56



**Camilla Arhagen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:35:15



**Magnus Berntsen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:39:43



**Camilla Sandberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:37:14



**Susanne Eneroth**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:01:45



**Bodil Nåsby**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:47:14



**Jasmin Matuh**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 10:43:11



**Mats Larsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:05:58



**August Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 20:05:51



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Mats Larsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:03:03



**August Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 20:05:11



# 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.