



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Stinsen i Stockholm

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769629-2163 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 2024-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östergarn 2	2014-12-05	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 483
4	lokaler (hyresrätt)	294
54	garageplatser	1 350
Totalt 174 objekt		9 127

Föreningens lägenheter fördelas på: 68 st 2 rok, 14 st 3 rok, 29 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Finngrundet GA:1	G:A		1 / 2	Dagvattenmagasin med tillhörande dagvattenledning mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karolina Holz	Ordförande	2023-10-24	2025-05-13
Aksel Naumann	Ordförande	2025-05-13	
Aksel Naumann	Ledamot	2024-05-20	2025-05-13
Karin Margareta Goddard	Ledamot	2025-05-13	
Henrik Mannerstråle	Ledamot	2024-05-20	
Jonas Skiöld	Ledamot	2024-02-26	
Nils Ramnitz Ekedahl	Ledamot	2024-05-20	
Robin Jönsson	Ledamot	2025-05-13	
Tobias Andersson	Ledamot	2021-06-02	
Malin Paulsson	Ledamot	2024-05-20	
Adrian Fahlén	Ledamot	2024-03-18	
Edward Howard	Suppleant	2023-05-16	2025-05-13
Daniel Lundh	Suppleant	2024-05-20	2025-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aksel Naumann, Adrian Fahlén, Henrik Mannerstråle, Nils Ramnitz Ekedahl och Malin Paulsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Margareta Goddard, Tobias Andersson, Adrian Fahlén och Aksel Naumann.

Revisorer har varit: Pär Lindgren med Gabriel Pedersen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Danielle Zachrisson (sammankallande) och Gabriel Pedersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 7,5%.

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 2025-10-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4% från 1 jan 2026.

Finansiering och bundna placeringar

Föreningen har tre bundna lån hos Swedbank AB. Ett av lånen omförhandlades i dec 2025 och bands till en fast ränta på 2,82 % på 3 år. Resterande två lån ska omförhandlas 2026 respektive 2027.

I samband med omläggning av lån i dec 2025 utfördes en amortering om 2 Mkr, utöver den årliga amorteringen.

Investering och underhåll

Hela trädäcket på innergården har bytts ut.

Underhåll av samtliga entrépartier har gjorts.

Nätverk i hissarna har uppdaterats.

Gemensamhetslokal och tvättstuga

Föreningen beslutade på ordinarie föreningsstämma i maj 2024 att omvandla gemensamhetslokalen till en lokal för extern uthyrning. Detta beslut bekräftades även på föreningsstämman i maj 2025. Eftersom en extern hyresgäst sade upp sin lokal under räkenskapsåret, blev det prioriterat att hitta en ny hyresgäst, vilket styrelsen har gjort. Därför har gemensamhetslokalen inte hyrts ut till extern hyresgäst under året. Styrelsen har bygglov för uthyrning, och arbetet med att hyra ut lokalen fortsätter under nästa räkenskapsår.

Nytt avtal med Telenor

Under året har styrelsen förhandlat fram ett förbättrat avtal för bredband med Telenor. Tidigare uppgick bredbandshastigheten till 250/250 Mbit/s till en kostnad om 147 kr per månad och lägenhet. I och med det nya avtalet erhåller varje lägenhet i stället 1000/1000 Mbit/s till en kostnad om 79 kr per månad.

Uthyrning av två parkeringar utomhus

Styrelsen har börjat hyra ut två utomhusparkeringar till bilpoolen Kinto.

Sedan föreningen startade har följande större investeringar/åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Underhåll av samtliga entrépartier
2025	Byte av trädäck på innergård
2024	5 års-besiktning utfördes.
2023	Laddstolpar installerades på samtliga 54 garageplatser.
2023	Ledbelysning installerades i allmänna utrymmen.
2023	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utfördes.
2022	Ledbelysning installerades i garaget.
2022	Anmärkningar från 2 årsbesiktning åtgärdades.
2021	Kameraövervakning installerades i garaget.
2021	2 års-besiktning utfördes.
2021	Säkerhetsåtgärder såsom brytskydd på dörrar samt insynsskydd till cykelrum installerades.
2020	Föreningen erhöll bygglov för inglasning av 38 balkonger.

Åtgärder föreningen planerar för att utföra:

Årtal	Åtgärd
2026	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt injustering av ventilation
2026	Stamspolning

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	360	306	419	245	268
Skuldsättning, kr/kvm	11 472	13 862	14 826	14 890	14 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 992	14 406	15 409	0	0
Räntekänslighet, %	13	15	20	23	24
Energikostnad, kr/kvm	232	296	286	194	162
Årsavgifter, kr/kvm	1 058	939	899	660	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	76	64	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 174	1 191	1 146	900	858
Nettoomsättning, tkr	9 706	8 812	8 323	7 525	7 013
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 429	-3 668	-3 189	-4 314	-4 182
Soliditet, %	83	82	81	81	81

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 738 250 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 360 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften och löpande se över föreningens ekonomi. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	535 008 000	0	0	535 008 000
Underhållsfond, kr	3 168 552	0	164 468	3 333 020
S:a bundet eget kapital, kr	538 176 552	0	164 468	538 341 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 962 267	-3 668 203	-164 468	-20 794 938
Årets resultat, kr	-3 668 203	3 668 203	-2 428 958	-2 428 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 630 470	0	-2 593 426	-23 223 896
S:a eget kapital, kr	517 546 082	0	-2 428 958	515 117 124

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000 kr samt ianspråktagande skett med 267 532 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	-20 630 470
Årets resultat, kr	-2 428 958
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	267 532
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 223 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-23 223 896
------------------------------------	--------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 706 417	8 811 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 011 930	454 229
Summa Rörelseintäkter		10 718 346	9 266 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 603 526	-4 906 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 466	-527 800
Personalkostnader	Not 6	-203 320	-199 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 259 763	-6 259 763
Summa Rörelsekostnader		-11 480 076	-11 893 473
Rörelseresultat		-761 729	-2 627 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 516	268 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 669 744	-1 308 929
Summa Finansiella poster		-1 667 228	-1 040 846
Resultat efter finansiella poster		-2 428 958	-3 668 203
Resultat före skatt		-2 428 958	-3 668 203
Årets resultat		-2 428 958	-3 668 203

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	618 120 061	624 379 824
Summa Materiella anläggningstillgångar		618 120 061	624 379 824

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		618 120 561	624 380 324
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 827	24 734
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 331 815	4 192 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	236 434	237 984
Summa Kortfristiga fordringar		4 575 076	4 455 358

Summa Omsättningstillgångar		4 575 076	4 455 358
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		622 695 637	628 835 682
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	535 008 000	535 008 000
Fond för yttre underhåll	3 333 020	3 168 552
Summa Bundet eget kapital	538 341 020	538 176 552

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 794 938	-16 962 267
Årets resultat	-2 428 958	-3 668 203
Summa Ansamlad förlust	-23 223 896	-20 630 470

Summa Eget kapital

515 117 125 **517 546 082**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	65 235 333	68 985 333
Övriga långfristiga skulder		747 000	1 245 000
Summa Långfristiga skulder		65 982 333	70 230 333

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 467 667	38 817 667
Leverantörsskulder		250 569	252 323
Skatteskulder		216 110	203 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	403 160	398 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 258 674	1 387 289
Summa Kortfristiga skulder		41 596 179	41 059 266

Summa Skulder

107 578 512 **111 289 599**

Summa Eget kapital och skulder

622 695 637 **628 835 682**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-761 729	-2 627 357
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 259 763	6 259 763
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 259 763	6 259 763
Erhållen ränta	2 516	309 343
Erlagd ränta	-1 750 969	-1 299 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 749 581	2 642 526
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	20 531	62 893
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-31 862	313 553
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-11 331	376 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 738 250	3 018 973
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 100 000	-7 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-498 000	-249 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 598 000	-7 749 000
Årets kassaflöde	140 250	-4 730 027
Likvida medel vid årets början	4 066 692	8 796 719
Likvida medel vid årets slut	4 206 941	4 066 692

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Fr o m 2025 är garageyta inkluderad i fastighetens totala ytan. Detta påverkar jämförbarheten i nyckeltalsöversikten mellan det här året med tidigare för de ytbaserade nyckeltalen. I HSB Bostadsföreningen Stinsen i Stockholms fall tillkommer en yta på 1350 m².

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 872 004	6 392 556
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	838 365	412 503
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	204 624	204 624
	Hyror lokaler	845 626	898 824
	Hyror garage och parkeringsplatser	693 407	655 474
	Hyror förbrukningsbaserad	68 335	41 044
	Hyror övrigt	88	0
	Övriga primära intäkter	199 544	206 885
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 721 993	8 811 910
	Avgiftsbortfall	0	-23
	Hysesbortfall	-15 576	0
	<i>Summa</i>	-15 576	-23
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 706 417	8 811 887

I årsavgiften ingår kallvatten och söphantering (inkl. vissa grovsopor).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	318 296	152 964
	Övriga sekundära intäkter	693 634	301 265
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 011 930	454 229

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 091 208	-1 023 531
	Snö och halk-bekämpning	-12 500	-23 875
	Reparationer	-319 293	-510 689
	Planerat underhåll	-267 532	-63 325
	Försäkringsskador	-49 126	-175 421
	El	-1 395 723	-1 642 567
	Uppvärmning	-384 610	-392 433
	Vatten	-333 037	-332 760
	Sophämtning	-272 031	-187 170
	Fastighetsförsäkring	-123 332	-113 567
	Kabel-TV och bredband	-181 991	-204 525
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 350	-109 890
	Övriga driftkostnader	-58 794	-126 975
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 603 526	-4 906 730
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	-29 322	-4 609
	Administrationskostnader	-68 857	-124 357
	Extern revision	-22 875	-1 046
	Konsultkostnader	-2 753	-217 277
	Medlemsavgifter	-21 760	-21 760
	Föreningsverksamhet	-16 526	-19 253
	Övriga förvaltningskostnader	-251 374	-139 498
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-413 466	-527 800
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 730
	Övriga arvoden	-148 980	-148 978
	Sociala avgifter	-48 610	-44 472
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-203 320	-199 180

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 674	18 081
	Ränteintäkter placeringar	0	247 966
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-158	2 036
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 516	268 083
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 668 741	-1 308 737
	Övriga räntekostnader	-1 003	-192
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 669 744	-1 308 929
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	446 831 281	446 831 281
	Ingående anskaffningsvärde mark	210 000 000	210 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	656 831 281	656 831 281
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 451 457	-26 191 693
	Årets avskrivningar	-6 259 763	-6 259 763
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 711 220	-32 451 457
	<i>Utgående redovisat värde</i>	618 120 061	624 379 824
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	239 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	127 000 000	146 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	635 000	776 000
	<i>Summa</i>	387 435 000	395 176 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 103 000	118 103 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	118 103 000	118 103 000

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

Avräkningskonto HSB	4 206 941	4 066 692
Övriga fordringar	124 874	125 948
Summa Övriga fordringar	4 331 815	4 192 640

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 434	237 984
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 434	237 984

Not 12 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>
Swedbank	2,82%	2028-12-21	35 717 667	300 000
Swedbank	1,14%	2026-09-25	38 367 667	0
Swedbank	2,87%	2027-12-22	30 617 666	800 000
			104 703 000	1 100 000

Långfristig del	65 235 333
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 367 667
Kortfristig del	39 467 667
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,82%	2028-12-21	35 717 667	300 000
Swedbank	1,14%	2026-09-25	38 367 667	0
Swedbank	2,87%	2027-12-22	30 617 666	800 000
			104 703 000	1 100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 367 667
Kortfristig del	39 467 667

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	269 877	269 877
Momsskuld	65 080	60 387
Övriga kortfristiga skulder	68 203	68 203
<i>Summa Övriga skulder</i>	403 160	398 467

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	703 952	804 762
Upplupna räntekostnader	28 787	110 012
Övriga upplupna kostnader	525 935	472 515
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 258 674	1 387 289

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-31.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stinsen i Stockholm, org.nr. 769629-2163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Stinsen i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pär Lindgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Aksel Naumann

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:08:12



Karin Margareta Goddard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:16:01



Henrik Mannerstråle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:17:29



Malin Paulsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:54:04



Tobias Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:11:41



Jonas Skiöld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:25:23



Adrian Fahlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:09:06



Robin Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:10:11



Nils Ramnitz Ekedahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:35:10



Pär Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:17:47



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:20:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pär Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:22:15



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:19:40



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.