

HSB Brf Pargas



Årsredovisning 2025

MEDLEM | HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6501 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-04-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Pargas Nr 1	Stockholm stad	10 år	2027-07-01	1978
Pargas Nr 2	Stockholm stad	10 år	2027-01-01	1978

Totalt 2 objekt

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
233	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 322
12	lokaler (hyresrätt)	1 362
50	förråd	208
109	garageplatser	1 635
24	p-platser	0
Totalt 428 objekt		21 527

Föreningens lägenheter fördelas på: 83 st 2 rok, 98 st 3 rok, 52 st 4 rok.



Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Akalla-Husby Nätort samt Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.

Akalla-Husby Nätort består av 5 samverkande bostadsrätts- och 1 egnahemsförening i Husby och Akalla. Föreningen äger och driver ett informationsnät i Akalla och Husby för telefon, TV och datakommunikation. Bredbandstjänsten utförs av Bahnhof, OBE. Net Bredband & hosting och av Tele2. TV-tjänsten av Tele2. Brf Pargas andel i Akalla-Husby Nätort är 11,6%.

Samfälligheten för sopsug i Husby och Akalla äger och driver en sopsugsanläggning för hushållssopor. Brf Pargas andel i föreningen är 3 %.

Föreningen är medlem i ekonomiska föreningen Fastighetsägarna i Järva, som är ett samarbetsorgan för fastighetsägarna i Järva.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Herbert Silbermann	Ordförande	2023-06-09	2025-06-24
Herbert Silbermann	Ledamot	2009-05-31	
Jennie Forsberg	Ordförande	2025-06-24	
Jennie Forsberg	Ledamot	2024-06-13	
Roland Pettersson	Ledamot	2018-08-20	
Hans Ohlsson	Ledamot	1901-01-01	
Jan Olofsson	Ledamot	2016-10-03	
Famararz Baradaran	Ledamot	2021-07-22	
Fariba Rahnama	Ledamot	2021-07-07	
Samson Kahsay	Ledamot	2025-06-24	
Rimonde Hadad	Ledamot	2022-05-18	
Fatin Bapira	Ledamot	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fariba Rahnama, Hans Ohlsson, Herbert Silbermann, Rimonde Hadad och Roland Petterson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jennie Forsberg, Rimonde Hadad, Hans Ohlsson och Roland Pettersson.

Revisorer har varit: Divora Afework med Ulf Bäckman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Lindblom (sammankallande), Elena Moron samt Ted Popoff, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2025-10-21. Beslöts om nya stadgar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 3% 2025-01-01 och höjs ytterligare 4% 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 2025-07-03.

Förbättring av undercentralers värmefunktion, stamspolning, utbyte av gamla elinstallation på vindarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Takrenovering
2010	Renovering av fönster och balkongdörrar
2011	Installation av elektriska låssystem med tillhörande bokningssystem
2011	Installation av nya undercentraler
2011	Byte av Entrédörrar
2015	Byte av samtliga centralfläktar samt injustering
2016	Taksäkerhet, montering glidskenor
2017-2018	Renovering av bärande konstruktion i garage, ny belysning samt målning av väggar och tak
2019-2020	Tätskiktsrenovering av gårdsbjälklag, återställning av planteringar och lekplatser
2022	Renovering och ombyggnad av hiss Mhg 24
2022	Byte av armaturer, trapphusen
2022	Installation av kamerasystem i garagen
2023	Installation av kamerasystem i trapphusen
2024	Renovering och ombyggnad av hissarna Mhg 10, 16 och 18
2025	Förbättring av undercentralers värdefunktion.
2025	Stamspolning
2025	OVK och ventilationsåtgärder
2025	Utbyte av gamla elinstallation på vindar

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

Årtal	Åtgärd
2027	Renovering balkonger och loftgångar
2027	Omläggning av takpapp
2034	Målning av trapphus , loftgångsdörrar m.m.
2035	Eventuellt stambyte efter kontroll
2036	Renovering och ombyggnad av hissar

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 308 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 308.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	206	162	206	152	158
Skuldsättning, kr/kvm	2 570	2 789	3 047	3 075	3 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 991	2 996	3 275	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	254	248	228	214	201
Årsavgifter, kr/kvm	886	860	819	745	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	924	961	914	852	852
Nettoomsättning, tkr	19 459	18 561	17 839	16 139	16 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	859	595	2 114	828	263
Soliditet, %	30	29	27	25	24

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	3 778 700	0	0	3 778 700
Underhållsfond, kr	10 144 214	0	-140 471	10 003 743
S:a bundet eget kapital, kr	13 922 914	0	-140 471	13 782 443
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 129 048	595 041	140 471	10 864 560
Årets resultat, kr	595 041	-595 041	859 457	859 457
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 724 089	0	999 928	11 724 017
S:a eget kapital, kr	24 647 003	0	859 457	25 506 460

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 592 471 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	10 724 089
Årets resultat, kr	859 457
Reservation till underhållsfond, kr	-1 452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 592 471
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 724 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 724 017
------------------------------------	-------------------

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	19 458 822	18 561 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	247 312	351 528
Summa Rörelseintäkter		19 706 134	18 912 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 081 664	-13 656 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-747 681	-702 740
Personalkostnader	Not 6	-284 878	-274 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 945 631	-2 006 471
Summa Rörelsekostnader		-17 059 854	-16 640 854
Rörelseresultat		2 646 280	2 271 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 542	58 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 822 365	-1 735 271
Summa Finansiella poster		-1 786 823	-1 676 764
Resultat efter finansiella poster		859 457	595 041
Resultat före skatt		859 457	595 041
Årets resultat		859 457	595 041



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	72 682 210	74 317 578
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		72 682 210	74 317 578
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		10 700	10 700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		10 700	10 700
Summa Anläggningstillgångar		72 692 910	74 328 278

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		289 683	104 436
Aktuell skattefordran		0	4 534
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 638 161	8 201 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 781 262	1 529 854
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 709 106	9 840 642
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	725 293	737 594
<i>Summa Kassa och bank</i>		725 293	737 594
Summa Omsättningstillgångar		13 434 399	10 578 236
Summa Tillgångar		86 127 308	84 906 513

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 778 700	3 778 700
Fond för yttre underhåll		10 003 743	10 144 214
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		13 782 443	13 922 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 864 560	10 129 048
Årets resultat		859 457	595 041
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		11 724 017	10 724 089
Summa Eget kapital		25 506 460	24 647 003

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 196 750	25 450 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		28 196 750	25 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 600 000	29 446 750
Leverantörsskulder		664 368	959 645
Skatteskulder		32 362	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 093 262	1 992 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 034 106	2 410 947
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		32 424 098	34 809 511
Summa Skulder		60 620 848	60 259 511
Summa Eget kapital och skulder		86 127 308	84 906 513



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 646 280	2 271 805
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 945 631	2 006 471
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 945 631	2 006 471
Erhållen ränta	25 577	58 507
Erlagd ränta	-1 831 221	-1 737 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 786 267	2 599 630
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-422 938	-49 809
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	470 194	230 738
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	47 256	180 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 833 523	2 780 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-310 263	-2 083 751
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-310 263	-2 083 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-5 100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-5 100 000
Årets kassaflöde	2 423 260	-4 403 192
Likvida medel vid årets början	8 921 176	13 324 368
Likvida medel vid årets slut	11 344 436	8 921 176

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	34169 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 228 692	15 755 328
	Hyror lokaler	1 453 261	1 453 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 475 183	1 128 857
	Hyror förbrukningsbaserad	114 117	135 840
	Hyror övrigt	54 900	28 500
	Övriga primära intäkter	303 095	231 622
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 629 248	18 733 299
	Avgiftsbortfall	-1 433	0
	Hysesbortfall	-39 248	-42 423
	Avsatt till inre fond	-129 745	-129 745
	<i>Summa</i>	-170 426	-172 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 458 822	18 561 131
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	73 143	285 179
	Övriga sekundära intäkter	174 169	66 349
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	247 312	351 528

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 087 603	-2 013 749
	Snö och halk-bekämpning	-223 613	-489 987
	Reparationer	-627 866	-1 026 058
	Planerat underhåll	-1 592 471	-585 157
	Försäkringsskador	-125 429	-843 271
	El	-438 323	-370 096
	Uppvärmning	-3 594 680	-3 431 436
	Vatten	-1 392 570	-1 089 691
	Sophämtning	-918 987	-901 638
	Fastighetsförsäkring	-855 178	-793 466
	Kabel-TV och bredband	-337 108	-337 056
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-539 506	-502 610
	Tomträttsavgäld	-1 071 300	-1 071 300
	Övriga driftkostnader	-277 030	-201 433
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 081 664	-13 656 948
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	-169 859	-203 264
	Administrationskostnader	-183 498	-117 964
	Extern revision	-31 000	-27 500
	Konsultkostnader	0	-13 156
	Medlemsavgifter	-96 043	-112 035
	Föreningsverksamhet	-20 835	-34 149
	Övriga förvaltningskostnader	-246 446	-194 673
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-747 681	-702 740
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 393	-13 650
	Övriga arvoden	-210 005	-195 615
	Sociala avgifter	-43 667	-35 130
	Övriga personalkostnader	-12 813	-30 300
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-284 878	-274 695

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	22 898	52 937
	Ränteintäkter placeringar	9 965	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 678	5 570
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 542	58 507
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	-1 821 294	-1 734 294
	Övriga räntekostnader	-1 070	-977
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 822 365	-1 735 271
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 791 493	77 707 741
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	20 770 370	20 770 370
	Årets investeringar	310 263	2 083 751
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	100 872 126	100 561 862
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 244 285	-24 237 813
	Årets avskrivningar	-1 945 631	-2 006 471
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 189 916	-26 244 285
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 682 210	74 317 578
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	176 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 009 000	2 719 000
	<i>Summa</i>	237 609 000	247 119 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 000 000	63 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 619 143	8 183 582
	Övriga fordringar	19 018	18 236
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 638 161	8 201 818
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 965	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 771 297	1 529 854
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 781 262	1 529 854
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	0
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	725 292	159 035
	Bankkonto 3	0	492 365
	Bankkonto 4	0	56 050
	Bankkonto 5	1	2 364
	Bankkonto 6	0	3 690
	Bankkonto 7	0	24 091
	<i>Summa Kassa och bank</i>	725 293	737 594

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,90%	2028-03-01	5 000 000	0
Nordea	3,22%	2029-03-19	14 346 750	100 000
Nordea	2,21%	2026-03-19	10 000 000	0
Nordea	3,69%	2027-05-19	8 950 000	0
Nordea	3,87%	2026-03-18	7 500 000	0
Nordea	4,07%	2026-03-18	9 000 000	0
			54 796 750	100 000

Långfristig del	28 196 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 500 000
Kortfristig del	26 600 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 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	2,90%	2028-03-01	5 000 000	0
Nordea	3,22%	2029-03-19	14 346 750	100 000
Nordea	2,21%	2026-03-19	10 000 000	0
Nordea	3,69%	2027-05-19	8 950 000	0
Nordea	3,87%	2026-03-18	7 500 000	0
Nordea	4,07%	2026-03-18	9 000 000	0
			54 796 750	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 500 000
Kortfristig del	26 600 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	417 983	380 166
	Momsskuld	43 984	34 299
	Inre fond	1 600 589	1 554 590
	Övriga kortfristiga skulder	30 706	23 113
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 093 262	1 992 168
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 831 534	1 720 642
	Upplupna räntekostnader	92 915	101 772
	Övriga upplupna kostnader	1 109 656	588 533
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 034 106	2 410 947

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-09

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm
Org.nr 716416-6501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 Pargas nr 195 i Stockholm 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Divora Afework

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 0922211555757522590**

Jennie Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:35:01



Herbert Silbermann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:59:17



Rimonde Hadad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:01:55



Fatin Bapira

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 21:25:08



Fariba Rahnema

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:56:09



Hans Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:04:39



Samson Kahsay

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:20:32



Jan Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:02:29



Roland Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:07:32



Faramarz Baradaran

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:14:38



Divora Afework

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:36:57



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:17:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 092221155575756831**

Divora Afework

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:39:12



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:17:04



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.