



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Vivstavarvsvägen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen med säte i Stockholm org.nr. 769613-2328 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Träsliperiet 5	2005-10-17	1952
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-26.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	0
7	garageplatser	105
2	lokaler (hyresrätt)	319
2	förråd	7
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 582
1	lägenheter (hyresrätt)	62
Totalt 66 objekt		3 075

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Tengelin	Ordförande	2023-06-01	
Curt Lennart Rönneberg	Ledamot	2016-06-14	
Mats Olof Pålsson	Ledamot	2023-06-01	
Joakim Norén	Ledamot	2023-06-01	
Malin Valkonen	Ledamot	2020-06-17	2025-06-26
Gustav Ekecrantz	Ledamot	2018-06-14	
Dennis Björk	Ledamot	2025-06-26	
Petter Lukas Os Skagemark	Ledamot	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Tengelin, Petter Skagemark och Mats Pålsson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Tengelin, Gustav Ekecrantz, Dennis Björk och Petter Skagemark.

Revisorer har varit: Niclas R Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Larsson (sammankallande) och Barbara Gensler, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 12 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

År 2025

Ny medlem tillträder lgh

Godkänner målning/spackling i källargång och 2 dörrar samt i barnvagnförråd

Målning och spackling utförs i omnämnda utrymmen

Elfel i huvudcentral port 151, omfattar en lgh, åtgärdas av elektriker

En otät balkongdörr temporärt åtgärdad

OVK klar och godkänd, intyg uppsatta

Okulär besiktning av fastighet gjord av styrelsemedlemmar

Brandrond vår genomförd

Förtydligande vart övernattningslägenhet är placerad då hyrande gått till fel lägenhet

Städdag våren utfördes 27/4, då monterades de nya utemöbler som köptes föregående höst

En andrahandsuthyrning godkänns

Dator för styrelsearbete köps in

Årlig kontroll av backventiler i avloppsrör

Anticimex ser över rättfälla, avtal fortlöper med 5% rabatt då inga alternativa företag kunnat erbjuda förbättringar

Byte av andra person som bokning av uthyrningslägenhet pga ena personen slutar i styrelsen till

årsmöte/föreningsstämma

Föreningsstämma 2025-05-20

Överlåtelse av andel i lägenhet godkänns
Beslut att ta ut 5% avgift för andrahandsuthyrning godkänns
Kontroll och batteribyte i rätt/avloppsfällor utfört av Anticimex
Vi har själva läst av vattenmätare och rapporterat till SVOA
Inspektion av hyreslägenhet utförd
Medlems ytterfönster lagat
Torkskåp men mest tvättmaskiner har haft flertal lagningar
Nya medlemmar godkända
2 st ombyggnationer godkänns
Hobbylokal målas om av styrelsemedlemmar, belysning installeras samt div hyllor monteras
Budgetmöte med HSB
Hyresgäst får avgiftshöjning
Parkeringsplatser behöver ej momsbeläggas
Föreningen använder Bandhagens glas för mindre arbeten då de sköter åtaganden bra
Vattenmätare utbytt av SVOA
Balkongdörr hos hyresgäst samt en hos medlem åtgärdad
Avgiftshöjning från Q2 2026 med 10% beslutat
Julbrev utskickat till medlemmar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2014
Fönster etapp 1
Borttagning av plåtbeklädnad samt renovering och målning av träramar
2015
Fönster etapp 2
Borttagning av plåtbeklädnad samt renovering och målning av träramar
2016
Renovering av utvändiga trappor. Renovering av entrédörrar
Förbättrad trappkonstruktion, nya material bestående av puts o krysshämrad granit.
Slipade och ny lackering av ytterdörrar. Renoverade lampor i entré
2017
Lilla tvättstugan
Utbyte av torktumlare och torkskåp, komplettering av ytterligare tvättmaskin. Samt ny bokningstavla
2018
Etapp 1 utemiljö
Asfaltering av hela baksidan mot JM's fastighet. Omdisponering och utökning av antalet parkeringsplatser.
Dragit ny el till alla parkeringsplatser och installerat elstolpar för både motorvärme och laddning av elbilar
2018
Flytt av panncentral
För att frigöra yta till försäljning
2019
Källarplanets dörrar
Renovering och ommålning av källarplanets dörrar
2020
Framsida
Nya sopkärl, plattsättning och cykelställ. Renovering o Försäljning av lgh.
Vaktmästarbostaden renoverad till styrelserum och uthyrning till medlemmarna
2021
Fastighet
Matavfallskärl införskaffas, övernattningsslgh renoveras för uthyrning, fiber installeras till alla medlemmar
2022
2022-01
Övernattningsslgheten möbleras klart och diverse utrustning köps in
2022-03
Brandsskyddsround genomförd
OKAB anlitas för att göra en okulär besiktning pga röklukt
WIFI installeras i övernattningsslgheten

Föreningens hemsida driftsätts www.vivstavarvsvagen.se

Inköp till föreningens kontor genomförs

2022-05

Nytt avtal genomförs med AF Rörservice som installerar en backventil för att motverka översvämning i övernattningslägenhet samt tvättstuga, service framåt av detta avtalas samtidigt

Trasiga rör och tvätttho i tvättstugan med tillhörande toalett lagas

Diverse elavvikelser efter brandgenomgång i fastigheten åtgärdas, samt byte av trasig armatur i tvättstugan

Lövbåls köps in till städdagarna

2022-04

Nicklasson:s gräv AB genomför sandsopning av baksidan/parkeringsområdet

Entreprenör har varit ute och tittat på att göra i ordning baksidan vid grill platsen, inväntar offert

Stämma 7/6: Imola Franciscs väljs in i styrelsen

2st Städdagar genomförs under året, 15/5 och 30/10

2022-06

Avtalspärmen går igenom och uppdateras

Trädgårdsgruppen köper in krukor, blommor, gräs ect som jobbas vidare med under hösten

2022-09

Brandsskyddsrond genomförs

Välkomstbrev till nya medlemmar med diverse information tas fram och läggs ut på hemsidan

2022-11

Skyddsrumstillsyn genomförs och godkänns

QR kod till hemsidan tas fram

Bokning av övernattningslägenheten via hemsidan tas fram och testas

Trasiga räcken i trapphusen renoveras

Anticimex besök genomförs och skadedjurspunkter sätts ut

2022-12

Styrelsemiddag

Offert framtagen för att bygga en mindre trappa upp till loft i övernattningslägenheten, denna godkänns.

Påbörjar arbetet av fastighetsplan

Löpande över 2022:

Solceller / Översyn av tak samt individuell mätning:

Certifierad kontrollperson anlitas för projektet takomläggning samt installation solceller, en offert har erhållits som accepteras

Svea Solar uppdaterar ritningen utefter projekt

Vi mottar en överklagan på beslut om installation och det genomförs en grannhöran, detta tas vidare upp i byggnadsnämnden

Grannförfrågan godkändes på Stadsbyggnadsnämndens möte

Ändringsanmälan skickas in för att påbörja individuell mätning med tillhörande avtal och installation av nya mätare

Bygglov beviljas.

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

Vindisollering samt förändring av förrådsstruktur

Arbeta efter satt underhållsplan men eventuella korrigeringar utefter behov

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	156	6	199	252
Skuldsättning, kr/kvm	3 415	3 544	3 544	3 879	3 885
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 067	4 067	4 067	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	331	343	336	274	254
Årsavgifter, kr/kvm	849	788	700	700	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	76	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	918	899	838	813	812
Nettoomsättning, tkr	2 489	2 346	2 150	2 414	2 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	-483	-609	-1 232	-451	-356
Soliditet, %	76	76	75	77	77

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 560 989 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 219 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10% från 2026-04-01.

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	38 572 308	0	0	38 572 308
Upplåtelseavgifter, kr	5 764 467	0	0	5 764 467
Underhållsfond, kr	1 403 634	0	175 525	1 579 159
S:a bundet eget kapital, kr	45 740 409	0	175 525	45 915 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 883 839	-609 171	-175 525	-6 668 534
Årets resultat, kr	-609 171	609 171	-482 545	-482 545
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 493 010	0	-658 070	-7 151 079
S:a eget kapital, kr	39 247 399	0	-482 545	38 764 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 475 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	-6 493 009
Årets resultat, kr	-482 545
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 151 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 151 079
------------------------------------	-------------------

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	2 489 282	2 345 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	333 130	317 162
Summa Rörelseintäkter		2 822 412	2 662 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 720 615	-1 660 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 522	-110 855
Personalkostnader	Not 6	-98 565	-98 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 048 520	-1 048 520
Summa Rörelsekostnader		-2 935 223	-2 918 539
Rörelseresultat		-112 810	-255 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 093	47 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-394 828	-400 839
Summa Finansiella poster		-369 735	-353 395
Resultat efter finansiella poster		-482 545	-609 171
Resultat före skatt		-482 545	-609 171
Årets resultat		-482 545	-609 171

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	46 190 518	47 239 038
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		46 190 518	47 239 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 750 500	1 750 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 750 500	1 750 500
Summa Anläggningstillgångar		47 941 018	48 989 538

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	1 370
Aktuell skattefordran		7 092	8 423
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	865 837	392 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	322 193	324 180
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 195 123	726 681
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 733 653	1 639 760
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 733 653	1 639 760
Summa Omsättningstillgångar		2 928 776	2 366 441
Summa Tillgångar		50 869 794	51 355 979

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 336 775	44 336 775
Fond för yttre underhåll		1 579 159	1 403 634
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		45 915 934	45 740 409
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 668 534	-5 883 839
Årets resultat		-482 545	-609 171
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-7 151 080	-6 493 009
Summa Eget kapital		38 764 854	39 247 400

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	Not 13	1 038 436	1 060 523
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 038 436	1 060 523
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		129 668	107 634
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	-5 295	6 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	442 131	434 168
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 066 504	11 048 056
Summa Skulder		12 104 939	12 108 579
Summa Eget kapital och skulder		50 869 794	51 355 979

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-112 810	-255 775
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 048 520	1 048 520
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 048 520	1 048 520
Erhållen ränta	25 093	47 444
Erlagd ränta	-399 814	-545 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 989	294 755
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 837	-30 173
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 433	-105 205
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	26 271	-135 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 259	159 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-19 292
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-22 087	-20 642
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 087	-39 934
Årets kassaflöde	565 172	119 443
Likvida medel vid årets början	1 884 893	1 765 450
Likvida medel vid årets slut	2 450 065	1 884 893

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 maskiner och inventarier:	Avskrivna
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.

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	2 091 146	1 944 294
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	101 549	90 741
	Hyror bostäder	79 098	77 172
	Hyror lokaler	139 200	139 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 800	82 250
	Hyror förbrukningsbaserad	4 300	24 001
	Hyror övrigt	4 416	4 416
	Övriga primära intäkter	15 573	14 632
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 518 082	2 376 706
	Hysesbortfall	-28 800	-31 105
	<i>Summa</i>	-28 800	-31 105
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 489 282	2 345 601

I årsavgiften ingår bredband och TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 457	20 938
	Övriga sekundära intäkter	323 673	296 224
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	333 130	317 162

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-231 775	-213 998
	Snö och halk-bekämpning	-31 882	-35 415
	Reparationer	-43 857	-113 718
	Planerat underhåll	-82 475	-21 750
	Försäkringsskador	-24 413	0
	El	-204 308	-193 778
	Uppvärmning	-643 724	-663 676
	Vatten	-175 896	-158 971
	Sophämtning	-84 942	-74 944
	Fastighetsförsäkring	-47 354	-42 635
	Kabel-TV och bredband	-67 610	-66 614
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 420	-75 100
	Övriga driftkostnader	-5 959	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 720 615	-1 660 599
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	-9 112	-57 101
	Administrationskostnader	-17 188	-9 789
	Extern revision	-17 375	-16 250
	Medlemsavgifter	-12 790	-13 180
	Föreningsverksamhet	-8 024	-14 435
	Övriga förvaltningskostnader	-3 034	-100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 522	-110 855
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-75 000	-75 000
	Sociala avgifter	-23 565	-23 565
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 565	-98 565

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	463	507
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 630	46 937
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 093	47 444
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	-320 231	-419 813
	Övriga räntekostnader	-74 597	18 974
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-394 828	-400 839
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 698 602	41 698 602
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 977 094	16 977 094
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 675 696	58 675 696
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 436 659	-10 388 139
	Årets avskrivningar	-1 048 520	-1 048 520
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 485 179	-11 436 659
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 190 518	47 239 038
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	18 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	746 000	990 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	23 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	56 946 000	43 390 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 000 000	25 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 750 000	1 750 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 750 500	1 750 500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	716 412	245 133
Övriga fordringar	149 425	147 575
<i>Summa Övriga fordringar</i>	865 837	392 708

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 193	324 180
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	322 193	324 180

Not 13 Övriga långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Övriga långfristiga skulder	1 038 436	1 060 523
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 038 436	1 060 523

Not 14 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	2,49%	2026-02-28	5 750 000	0
Swedbank	2,42%	2026-03-28	4 750 000	0
			10 500 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 500 000
Kortfristig del	10 500 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-7 249	4 410
	Övriga kortfristiga skulder	1 954	1 844
	<i>Summa Övriga skulder</i>	-5 295	6 254
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	207 624	188 280
	Upplupna räntekostnader	14 059	19 045
	Övriga upplupna kostnader	220 448	226 843
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	442 131	434 168

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-05. 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 Brf Vivstavarvsvägen , org.nr. 769613-2328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vivstavarvsvägen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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 Vivstavarvsvägen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas R Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Tengelin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:55:35



Dennis Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:40:24



Curt Lennart Rönnevig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:57:08



Petter Lukas Os Skagemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:45:17



Mats Olof Pålsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:59:04



Gustav Ekecrantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:37:16



Joakim Norén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:07:29



Niclas R Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:04:22



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:35:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niclas R Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 11:25:27



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:35:41

