



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Lunden i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lunden i Solna med säte i STOCKHOLM org.nr. 769608-6078 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ametisten 5	2002-01-01	2003
Ametisten 6	2002-01-01	2003

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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 998
1	lokaler (hyresrätt)	806
Totalt 43 objekt		3 804

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Centralgaraget GA:1 12 % och Busstorgets Samfällighetsförening GA:2 17 % och GA:3 14,4 %.

Samfälligheten förvaltar garageplatser och laddstolpar. Värme, vatten, soprum, cykelrum, tvättstugor, gemensamhetslokal, källarförråd, gården, snöröjning.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Isabella Canow	Ordförande	2023-12-15	
Roland Hansson	Ledamot	2020-12-04	2025-07-07
Åke Holmberg	Ledamot	2023-12-15	2025-01-30
Andréa Pallin	Ledamot	2025-06-26	
Jakob Bladh	Ledamot	2024-01-23	2025-06-26
Jakob Bladh	Suppleant	2025-06-26	
Yasemin Gencer	Ledamot	2024-01-23	
Anders Andreasson	Ledamot	2023-12-15	
Matti Bryder	Ledamot	2023-12-15	2025-01-30
Eva Caesar	Suppleant	2023-12-15	2025-01-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andréa Ploen Pallin

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Isabella Canow, Andréa Pallin och Anders Andreasson.

Revisorer har varit: Christer Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jonas Claesson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 10st röstberättigade medlemmar och 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 10 % och garageplats med 400 kr/månad 2025.
Årsavgiften ska höjas med 15 % från den 1/1 2026 på grund av ökade driftkostnader för samfälligheterna.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-08. Enligt avtal, genomgång av Nordstaden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av takfläkten i hus 30
2025	Översyn av taket
2023	Översyn av taket, målning av en del slitage
2023	Byte av CPU, processorn i båda hissarna
2023	Installation av två laddboxar
2022	Spolning av avloppsstammar - Nästa åtgärd 2029
2021	OVK-besiktning - Nästa besiktning 2027
2021	Byte till LED-belysning i trapphus
2021	Komplettering puts nedre delen mot Hannebergsgatan
2021	Radonmätning - Nästa mätning 2031

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

Årtal	Åtgärd
2027	OVK -besiktning
2029	Spolning av avloppsstammar
2031	Radonmätning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	104	117	173	249	232
Skuldsättning, kr/kvm	5 555	5 686	6 220	7 473	7 607
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 048	7 215	7 340	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	8	8	12	17	17
Årsavgifter, kr/kvm	784	713	679	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	659	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 763	2 488	2 378	2 277	2 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	-304	-266	-98	57	-46
Soliditet, %	77	77	77	76	76

Definitionerna till nyckeltalen finns i not 1.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltal från 2023 och bakåt är beräknade av tidigare ekonomisk förvaltare och kan därför vara beräknade på andra parametrar.

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 302 945 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 104 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% samt höja garageplats med 400kr/månad från 2025-01-01. Årsavgiften ska även höjas med 15% från 2026-01-01 på grund av ökade driftkostnader för samfälligheten.

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	72 620 000	0	0	72 620 000
Underhållsfond, kr	4 201 631	0	390 204	4 591 835
S:a bundet eget kapital, kr	76 821 631	0	390 204	77 211 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 337 548	-265 945	-390 204	-2 993 696
Årets resultat, kr	-265 945	265 945	-304 474	-304 474
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 603 493	0	-694 678	-3 298 170
S:a eget kapital, kr	74 218 138	0	-304 474	73 913 665

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 796 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 603 493
Årets resultat, kr	-304 474
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 796
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 298 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 298 171
------------------------------------	-------------------

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	2 763 419	2 488 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	999	16 674
Summa Rörelseintäkter		2 764 418	2 505 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 669 142	-1 336 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 360	-54 983
Personalkostnader	Not 6	-146 806	-134 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-690 138	-690 138
Summa Rörelsekostnader		-2 555 447	-2 215 207
Rörelseresultat		208 971	289 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 828	60 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-552 273	-616 124
Summa Finansiella poster		-513 445	-555 789
Resultat efter finansiella poster		-304 474	-265 945
Resultat före skatt		-304 474	-265 945
Årets resultat		-304 474	-265 945

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	93 178 983	93 869 121
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		93 178 983	93 869 121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		93 179 483	93 869 621

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	18
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	509 302	532 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	194 220	165 149
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		703 522	697 796
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 565 788	1 739 084
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 565 788	1 739 084
Summa Omsättningstillgångar		2 269 310	2 436 880
Summa Tillgångar		95 448 793	96 306 501

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 620 000	72 620 000
Fond för yttre underhåll		4 591 835	4 201 631
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		77 211 835	76 821 631
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 993 696	-2 337 548
Årets resultat		-304 474	-265 945
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-3 298 171	-2 603 493
Summa Eget kapital		73 913 664	74 218 138

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 980 432	4 295 833
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 980 432	4 295 833
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 149 601	17 334 200
Leverantörsskulder		12 080	11 949
Skatteskulder		16 232	112 725
Övriga kortfristiga skulder		56 611	13 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	320 173	320 545
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 554 697	17 792 530
Summa Skulder		21 535 129	22 088 363
Summa Eget kapital och skulder		95 448 793	96 306 501

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 971	289 844
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	690 138	690 138
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	690 138	690 138
Erhållen ränta	27 290	74 350
Erlagd ränta	-563 307	-589 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 092	464 821
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 947	42 475
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 200	-71 930
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-60 147	-29 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 945	435 366
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-375 000
Årets kassaflöde	-197 055	60 366
Likvida medel vid årets början	2 245 999	2 185 633
Likvida medel vid årets slut	2 048 945	2 245 999

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 350 416	2 136 816
	Hyror lokaler	213 084	209 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	196 800	137 600
	Övriga primära intäkter	25 919	10 980
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 786 219	2 495 176
	Hyresbortfall	-22 800	-6 800
	<i>Summa</i>	-22 800	-6 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 763 419	2 488 376

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	999	16 674
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	999	16 674

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter*	-1 376 431	-1 094 197
	Reparationer	-58 233	-65 480
	Planerat underhåll	-9 796	-22 000
	Försäkringsskador	0	-2 861
	El	-33 392	-28 553
	Fastighetsförsäkring**	-55 657	0
	Kabel-TV och bredband	-30 240	-4 200
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-105 393	-114 353
	Övriga driftkostnader	0	-4 432
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 669 142	-1 336 075

* Avser Värme, vatten, soprum, cykelrum, tvättstugor, gemensamhetslokal, källarförråd, gården och snöröjning. ** Fastighetsförsäkring för 2024 betalades 2023 utan periodisering till rätt period. Därav utfall 0 2024.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-232
	Administrationskostnader	-14 523	-9 733
	Extern revision	-14 364	-24 750
	Medlemsavgifter	-13 120	-13 620
	Föreningsverksamhet	-3 344	-2 684
	Övriga förvaltningskostnader	-4 009	-3 965
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 360	-54 983

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-105 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-1 000	-2 000
	Sociala avgifter	-28 206	-24 011
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-146 806	-134 011

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	274	279
	Ränteintäkter placeringar	0	-14 015
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	38 553	74 072
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 828	60 335
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	-548 777	-614 601
	Övriga räntekostnader	-3 496	-1 523
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-552 273	-616 124
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 526 376	82 526 376
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	104 026 376	104 026 376
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 157 255	-9 467 118
	Årets avskrivningar	-690 138	-690 138
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 847 393	-10 157 255
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 178 983	93 869 121
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 600 000	2 904 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	135 600 000	124 904 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 577 500	31 577 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 577 500	31 577 500

Not 10	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	483 157	506 916
	Övriga fordringar	26 145	25 714
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	509 302	532 630
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 537	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 683	165 149
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	194 220	165 149
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 005 610	0
	SBAB	559 579	1 738 486
	Nordea	599	597
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 565 788	1 739 084

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>
Nordea	2,74%	2027-08-18	4 295 833	0
Nordea	2,46%	2026-12-23	6 284 601	0
Nordea	3,00%	2028-12-20	5 884 599	200 000
Nordea	2,37%	2026-02-23	4 665 000	300 000
			21 130 033	500 000

Långfristig del	9 980 432
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 949 601
Kortfristig del	11 149 601
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
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>
Nordea	2,74%	2027-08-18	4 295 833	0
Nordea	2,46%	2026-12-23	6 284 601	0
Nordea	3,00%	2028-12-20	5 884 599	200 000
Nordea	2,37%	2026-02-23	4 665 000	300 000
			21 130 033	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 949 601
Kortfristig del	11 149 601

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	203 116	207 474
Upplupna räntekostnader	26 733	37 767
Övriga upplupna kostnader	90 324	75 304
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	320 173	320 545

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-30.

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 Lunden i Solna, org.nr. 769608-6078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Solna 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 Lunden i Solna 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

Christer Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Isabella Canow

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 15:22:48



Andréa Pallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 09:18:33



Anders Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 18:37:55



Yasemin Gencer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 16:36:30



Christer Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:36:02



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:43:11



Revisionsberättelse 2025

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

Christer Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:39:43



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:43:36



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.