

HSB Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1 i Stockholm

Org.nr: 769606-2491

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



SkYJRog0bg-r1etJRogA-I

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1 i Stockholm, organisationsnummer 769606-2491, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000.

Ekonomisk plan registrerades år 2007.

Föreningens stadgar registrerades år 2021-12-15.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2007.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Avgäldsperiod sträcker sig till och med 2035-09-30.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Written Insurance Sweden AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

På stämman deltog 10st medlemmar, varav 8st var röstberättigade.

Styrelse

Ledamot	Måns Gustafson	Ordförande, Sekreterare
Ledamot	Britt Lejbrink	Ekonomiansvarig
Ledamot	Marie-Louise Fallberg	Boendestödjare
Ledamot	Dan Matsson	HSB-Representant

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Styrelse

Extern revisor Sebastian Lexander

Valberedning

Valberedningen har bestått av David Malmberg sammankallande, Styrelsen.

Information om fastigheten

Bostadshus

Fastighetsbeteckning: Direktrisen 2

Föreningens adress:

Fruängstorget 3 129 52 Hägersten

Nybyggnadsår: 1961

Ombyggnadsår: 2006

Värdeår: 2007

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	7	315
1 rokv	50	1 508
2 rok	4	242
2 rokv	21	945
4 rok	1	76
Summa	83	3 086

Totalt antal bostadslägenheter: **83**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	946

Totalt antal lokaler: **3**

	Antal
P-platser	9

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Fruängsgumman 1:s (Gumman) mark nyttjas av Fruängens Centrum AB - Niam AB och Brf Fruängsflickan (Flickan). Brf Fruängsgumman 1 har ingått avtal med Niam och Brf Fruängsflickan om att fördela kostnaden för slitage och andra investeringar på marken inom två olika geografiska områden för bil, i garaget.

För område 2 som kallas för GA:2 (gemensamhetsområde 2); sträckan där Brf Fruängsflickan behöver åka på Brf Fruängsgumman 1:s mark, ska två parter deal på kostnaderna enligt följande:

Direktrisen GA:1	Direktrisen 1 (Niam)	Direktrisen 2 (Gumman)	Direktrisen 3 (Flickan)
Sektion 1	33/100	50/100	17/100
Lastfar, med tillhörande väg, portar, anslutningar mm (funktion)			
Sektion 2	10/100	32/100	58/100
Sprinkleranläggning med vattenanslutning, tillhörande rörsystem och sprinkler (funktion)			
Sektion 3	10/100	68/100	22/100
Bensin och oljeavskiljare (funktion)			
Sektion 4	100/100	0/100	0/100
Fruängsgumman, symbol för Fruängens Centrum			
Sektion 5	50/100	40/100	10/100
Belysning ovan mark			
Kostnad för försäkring område	33/100	50/100	17/100

Direktrisen GA:2 (Flickan)	Direktrisen 2 (Gumman)	Direktrisen 3
Gemensamt utrymme	50/100	50/100
Bärande konstruktion	50/100	50/100
Köryta i övre garaget	50/100	50/100
Ledningar för varmvatten och fjärrvärme	50/100	50/100
Kostnad för försäkring av område	50/100	50/100
Inre port	50/100	50/100

Ansvarsområden för skötsel av GA: 1, enligt följande:

Sektioner och delar av Direktrisen GA: 1

Yttre port
Sprinkleranläggning med vattenanslutning, tillhörande rörsystem och sprinkler
Bensin och oljeavskiljare
Fruängsgumman, symbol för Fruängens Centrum
Belysning ovan mark

Områdets ansvarig

Direktrisen 1 (Niam)
Direktrisen 2 (Gumman)
Direktrisen 3 (Flickan)
Direktrisen 1 (Niam)
Direktrisen 1 (Niam)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Delagott
Teknisk förvaltning	Delagott
Ekonomisk Förvaltning	Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2023
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Linjemålning parkeringsplatser tillhörande fastigheten	2025
Tätning av fönster intill hissarna 7st	2025
Ny motor till fläkt/ventilation gällande tvättstugor samt fläktrum KV	2024
Godkänd Radonmätning	2024
Stamspolning	2023
Renovering av tak garagedfart samt portier	2023
Utökat skalskydd	2022
Installation frånluftsfläktar till samtliga lägenheter	2022
Installation av fuktstyrda frånluftsdon i samtliga badrum	2022
OVK	2022
Byte till Led-belysning i hela fastigheten	2021/2022
Nya hissar	2018
Tätning ytskikt fristående sophus	2014
Stambyte	2006/2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av städ-firma från Ena Service till HSB Städ (fastighetsstäd)
Byte av utrymnings-skyltar på KV
Revidering av Underhållsplan

Medlemsinformation

99 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 13 överlåtelse skett.
13 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 96

83 bostadsrätter

96 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 280	4 258	4 012	3 509
Resultat efter finansiella poster, tkr	265	202	- 7	- 531
Soliditet ¹ , %	73	69	67	69
Räntekänslighet, %	6	7	8	9
Energikostnad/kvm totalyta	264	251	242	238
Sparande/kvm totalyta	289	299	346	214
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 027	1 016	977	897
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 566	7 003	7 765	8 040
Skuldsättning / kvm totalyta	5 025	5 360	5 943	6 154
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	74	75	79

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 462 000	8 388 000	2 330 682	- 6 148 328	201 890	57 234 244
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			1 702 000	-1 702 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-147 544	147 544		0
Balanseras i ny räkning				201 890	- 201 890	0
Årets resultat					265 483	265 483
Belopp vid årets utgång	52 462 000	8 388 000	3 885 138	- 7 500 894	265 483	57 499 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 500 895
Årets resultat	265 483
Totalt	- 7 235 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 702 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 42 925
Balanseras i ny räkning	- 8 894 487
Totalt	- 7 235 412

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

4 280 316

4 258 121

Summa rörelseintäkter

4 280 316

4 258 121

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

3

-2 343 324

-2 444 430

Administration och förvaltning

4

-19 282

0

Personalkostnader

5

-174 478

-157 968

Avskrivningar

-855 121

-855 122

Övriga externa kostnader

6

-68 304

-68 828

Summa rörelsekostnader

-3 460 509

-3 526 348

RÖRELSERESULTAT

819 807

731 773

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

38 070

64 992

Räntekostnader och liknande resultatposter

-592 394

-594 875

Summa finansiella poster

-554 324

-529 883

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

265 483

201 890

RESULTAT FÖRE SKATT

265 483

201 890

ÅRETS RESULTAT

265 483

201 890

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	75 836 953	76 686 953
Inventarier, verktyg och installationer		0	5 122
Summa materiella anläggningstillgångar		75 836 953	76 692 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 836 953	76 692 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		34 495	0
Övriga fordringar		1 341	112 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 406	252 804
Summa kortfristiga fordringar		288 242	364 963
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		700 000	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 933 835	1 172 194
Summa kassa och bank		1 933 835	1 172 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 922 077	3 137 157
SUMMA TILLGÅNGAR		78 759 030	79 829 232

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		60 850 000	60 850 000
Fond för yttre underhåll		3 885 138	2 330 682
Summa bundet eget kapital		64 735 138	63 180 682
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 500 895	-6 148 328
Årets resultat		265 483	201 890
Summa fritt eget kapital		-7 235 412	-5 946 438
SUMMA EGET KAPITAL		57 499 726	57 234 244
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	0	7 381 250
Summa långfristiga skulder		0	7 381 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	7 381 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 262 500	14 231 250
Leverantörsskulder		152 298	139 965
Skatteskulder		10 075	14 977
Övriga skulder		170 915	154 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		663 516	673 066
Summa kortfristiga skulder		21 259 304	15 213 738
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		21 259 304	15 213 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 759 030	79 829 232

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	819 807	731 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	855 121	855 122
Summa	1 674 928	1 586 894
Erhållen ränta	38 070	64 992
Erlagd ränta	-592 394	-594 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 120 604	1 057 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	76 721	-57 074
Förändring av rörelseskulder	14 315	-68 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 211 640	931 485
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-1 350 000	-2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	-2 350 000
Årets kassaflöde	-138 360	-1 418 515
Likvida medel vid årets början	2 772 194	4 190 708
Likvida medel vid årets slut	2 633 834	2 772 194

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Maskiner och inventarier	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 167 980	3 136 507
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	1 059 428	1 045 192
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	52 908	76 424
Totalt nettoomsättning	4 280 316	4 258 121

I årsavgifterna ingår värme, vatten, basutbud tv, basutbud bredband/ internet.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	158 762	143 555
Uppvärmning	768 406	749 650
Vatten och avlopp	136 478	116 880
Sophämtning	128 703	155 056
	1 192 349	1 165 140
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	217 281	206 826
Övriga köpta tjänster	10 800	0
	228 081	206 826
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	156 140	154 112
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	69 821	66 627
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	177 462	169 410
Tomträttsavgälder	196 250	187 000
Övriga driftkostnader	6 497	10 135
Förvaltningsarvoden	177 664	187 541
	627 694	620 712
Reparationer		
Reparationer	96 134	150 096
Underhåll		
Underhåll	42 925	147 544
Totalt operativ drift och underhåll	2 343 324	2 444 430

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 297	0
Övriga kostnader	4 985	0
	19 282	0
Totalt administration och förvaltning	19 282	0

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	147 000	131 601
Sociala kostnader	27 478	26 367
	174 478	157 968
Totalt personalkostnader	174 478	157 968

Not 6. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	18 130	18 130
Revision		
Revisionsarvode	21 564	20 253
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 837	3 555
Övriga administrativa kostnader	17 387	16 257
Bevakningskostnader	9 386	10 632
	28 610	30 444
Totalt övriga externa kostnader	68 304	68 828

Not 7. Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	85 423 743	85 423 743
Utgående anskaffningsvärden	85 423 743	85 423 743
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 736 790	- 7 886 790
Årets avskrivningar	- 850 000	- 850 000
Utgående avskrivningar	-9 586 790	-8 736 790
Utgående redovisat värde	75 836 953	76 686 953
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	71 437 000	69 412 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	30 000 000
	96 037 000	99 412 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,201 %	6 100 000	6 450 000
Swedbank	2026-01-23	3,500 %	7 381 250	7 381 250
Swedbank	2026-01-28	2,305 %	6 781 250	0
SBAB	2025-02-12		0	7 781 250
Summa skulder till kreditinstitut			20 262 500	21 612 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 262 500	-14 231 250
			0	7 381 250

Lån med förfallodatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Beslutet att eventuellt klassificera skulden som långfristig bör övervägas först efter att förfallodatumet har passerat och vi har fått bekräftelse från banken om att lånet fortfarande är belånat.

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften från 1 januari 2026 med 2%.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29

Måns Gustafson

Britt Lejbrink

Marie-Louise Fallberg

Dan Matsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sebastian Lexander
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 07:50

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 30.04.2026 12:24

DOCUMENT ID:

r1etJRogA-l

ENVELOPE ID:

SkYJRog0bg-r1etJRogA-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Fruängs
gumman 1 i Stockholm.pdf

15 pages

SHA-512:

250834b99a79124b43ef0c06cf13d8ca3952e5425a051c
27025b7e9677a922aad2cc57a7c41376b019deb76e1dfd
a78a350f1fc9c9b9e7d3b98fa2f502231b0e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DAN MATSSON dan.matsson@hsb.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:00 30.04.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/24) IP: 155.4.187.140
BRITT LEJBRINK britt.lejbrink@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 15:35 01.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/23) IP: 81.229.14.69
MÅNS GUSTAFSON mangustafson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:23 04.05.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/07) IP: 83.249.159.44
MARIE-LOUISE FALLBERG marielouisefallberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:48 04.05.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/19) IP: 83.249.158.136
Sebastian Lexander joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 07:50 04.05.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/07/11) IP: 31.208.184.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed