



Penneo dokumentnycel: MLTTL-4UCMX-C82IN-XEAXU-T76BE-YQZZI

# Årsredovisning 2025

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769625-2779 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Polhem 4:2 | 2014-02-03    | 1989                 |
| Polhem 4:3 | 2014-02-03    | 1989                 |

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 111               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8 517                    |
| 15                | lägenheter (hyresrätt)                | 909                      |
| 7                 | förråd                                | 96                       |
| 58                | p-platser                             | 0                        |
| 57                | p-platser under tak (carport)         | 0                        |
| Totalt 248 objekt |                                       | 9 522                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 40 st 2 rok, 26 st 3 rok, 25 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------------|------------|------------|
| Carlos Catalan          | Ordförande | 2021-05-19 |
| Carina Victoria Hörberg | Ledamot    | 2024-05-06 |
| Jessica Tibblin         | Ledamot    | 2025-05-18 |
| Arash Redstorm          | Ledamot    | 2016-04-21 |
| Robin Höglund           | Ledamot    | 2024-05-06 |
| Daniel Lundén           | Ledamot    | 2020-05-24 |
| Monica Sabel            | Suppleant  | 2024-05-06 |
| Marie Svenzon           | Suppleant  | 2024-05-06 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Lundén och Robin Höglund och Jessica Tibblin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Carlos Catalan, Carina Victoria Hörberg, Jessica Tibblin och Daniel Lundén.

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

Valberedning har varit: Anders Sabel (sammankallande) och Anders Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar, varav en genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025-01-01: Årsavgiften höjdes med 4%. Hyresavgifter för parkeringar, carportar och förråd höjdes med 2,5%.  
2026-01-01: Avgiften för bostadsrätter höjdes med 5%. Hyresavgifter för parkeringar, carportar och förråd höjdes med 2,5%.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen utförde en underhållssyn med vår administrativa förvaltare på HSB 2025-09-18.

Föreningens investeringsbehov/kvm är 759 (totala kostnader enligt UH-plan / 50 år / totalyta = Investeringsbehov/kvm).

**Historik över väsentligt underhåll sedan föreningen bildades 2014**

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015  | Målningsentreprenad av fastigheterna. Besiktning samt utbyte av skadade takpannor. Nytt låssystem och bokningssystem, tvättstugor. Utbyte av samtliga vindskivor och del av panel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2016  | Målning av ytterdörrar. Spolning av avloppsstammar. Förbättrade belysningen i lekpark, soprum, samt tvättstugor till LED-belysning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2017  | Byte av motorvärmarruttag. Tecknat energiavtal med HSB Värmland. Ny LED-belysning på samtliga gångvägar, carportar och gårdar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2018  | Installation av inomhustemperaturgivare i samtliga lägenheter. Installation av avgasare till radiatorkrets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2019  | Målat och renoverat carport och soprum. Målat och renoverat förråden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2020  | Styrelsen har ej fullföljt underhållsplanen p.g.a. COVID-19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2021  | Styrelsen har ej fullföljt underhållsplanen p.g.a. COVID-19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2022  | Spolning av avloppsstammar. Radonmätning. Rensning av kullen i parken. Installation av laddplatser för elbilar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2023  | Rensning av ventilationskanaler och OVK (obligatorisk ventilationskontroll).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2024  | Injustering av värmesystemet, byte av radiatorventiler och termostater, byte av stamventiler, samt urkoppling av handdukstorkar. Renovering av lekplatsen. Byte av tätningslister samt injustering av ytterdörrar och altandörrar. Byte till självrensande lövsilar. Montering av skyddsplåtar på trappnosar. Montering av entrétak vid utsatta ytterdörrar. Byte av papperskorgar. Upphandling av nya avtal för fastighetsskötsel/drift, markskötsel, samt vinterskötsel. Upprättande av ny 50-årig underhållsplan. |

**Händelser under räkenskapsåret 2025**

Föreningen har utfört följande underhåll.

- Renovering av komposten.

Föreningen har även utfört följande administrativt underhåll.

- Upphandling av TV- och bredbandstjänster (gruppslutning).

**Väsentligt underhåll de närmaste 20 åren enligt föreningens underhållsplan**

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026  | Byte av avbärräcken. Omläggning asfalt och betongplattor, 10% av den totala ytan.                                                        |
| 2027  | Spolning av avloppsstammar.                                                                                                              |
| 2028  | Tak- och fasadrelaterat underhåll (etapp 1 av 3).                                                                                        |
| 2029  | Tak- och fasadrelaterat underhåll (etapp 2 av 3). OVK (obligatorisk ventilationskontroll).                                               |
| 2030  | Tak- och fasadrelaterat underhåll (etapp 3 av 3).                                                                                        |
| 2031  | Renovering två tvättstugor.                                                                                                              |
| 2033  | Renovering två tvättstugor.                                                                                                              |
| 2037  | Stambyte (etapp 1 av 3). Elstambyte (etapp 1 av 3).                                                                                      |
| 2038  | Stambyte (etapp 2 av 3). Elstambyte (etapp 2 av 3).                                                                                      |
| 2039  | Stambyte (etapp 3 av 3). Elstambyte (etapp 3 av 3). Byte av betongplattor loftgångar (etapp 1 av 3).                                     |
| 2040  | Byte trappor aluminium inkl. räcke. Byte balkonger inkl. räcken. Byte av betongplattor loftgångar (etapp 2 av 3). Ventilbyte radiatorer. |
| 2041  | Byte av betongplattor loftgångar (etapp 3 av 3).                                                                                         |
| 2043  | Byte av fönster (etapp 1 av 3).                                                                                                          |
| 2044  | Byte av fönster (etapp 2 av 3). Byte av takpapp och krönplåt carport och soprum.                                                         |
| 2045  | Byte av fönster (etapp 3 av 3).                                                                                                          |

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 10 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 192    | 172    | 178   | 224   | 198   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 351  | 4 668  | 4 673 | 4 891 | 6 102 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 815  | 5 215  | 5 219 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6      | 7      | 7     | 8     | 10    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 298    | 273    | 262   | 223   | 224   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 821    | 793    | 751   | 731   | 725   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 77     | 77     | 75    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 961    | 931    | 893   | 875   | 834   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 965  | 8 543  | 8 219 | 8 266 | 7 925 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 316 | -3 035 | 636   | 967   | 843   |
| Soliditet, %                           | 72     | 71     | 72    | 70    | 64    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader pga övergången från regelverket K2 till K3 då byggnaden har delats upp i komponenter.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 192 kr/m<sup>2</sup>. Föreningens investeringsbehov/kvm är 759 (totala kostnader enligt UH-plan / 50 år / totalyta = Investeringsbehov/kvm).

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 4% och inför 2026 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 105 841 866                | 0                                                                      | 967 602                   | 106 809 468                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 14 633 911                 | 0                                                                      | 627 398                   | 15 261 309                 |
| Underhållsfond, kr                    | 7 269 762                  | 0                                                                      | 0                         | 7 269 762                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>127 745 539</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>1 595 000</b>          | <b>129 340 539</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -11 598 983                | -3 034 600                                                             | 0                         | -14 633 583                |
| Årets resultat, kr                    | -3 034 600                 | 3 034 600                                                              | -1 316 250                | -1 316 250                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-14 633 583</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 316 250</b>         | <b>-15 949 833</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>113 111 956</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>278 750</b>            | <b>113 390 706</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -14 633 583 |
| Årets resultat, kr                                  | -1 316 250  |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr         | -15 949 833 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Styrelsens förslag gällande överföring från underhållsfond, kr | 7 269 762  |
| Balanseras i ny räkning, kr                                    | -8 680 071 |

Föreningen antog under 2025 nya stadgar. De nya stadgarna föreskriver ingen avsättning eller i anspråkstagande till/från den yttre underhållsfonden. Styrelsen föreslår därför att hela behållningen i fonden överförs från bundet eget kapital till fritt eget kapital.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 8 965 108                | 8 542 808                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 93 407                   | 162 385                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 9 058 515                | 8 705 193                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 846 144               | -8 948 616               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -283 523                 | -333 773                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -346 039                 | -343 767                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -2 787 398               | -1 045 684               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -9 263 104               | -10 671 841              |
| Rörelseresultat                                                             |       | -204 589                 | -1 966 647               |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 26 497                   | 142 468                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 138 158               | -1 210 420               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 111 661               | -1 067 952               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -1 316 250               | -3 034 600               |
| Resultat före skatt                                                         |       | -1 316 250               | -3 034 600               |
| Årets resultat                                                              |       | -1 316 250               | -3 034 600               |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 151 304 143        | 154 091 541        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 819 457            | 0                  |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>152 123 600</b> | <b>154 091 541</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>152 123 600</b> | <b>154 091 541</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 11 685             | 1 122              |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 1 694 552          | 1 426 862          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 535 834            | 266 387            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 242 071</b>   | <b>1 694 371</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 2 518 598          | 3 212 790          |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>2 518 598</b>   | <b>3 212 790</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>4 760 669</b>   | <b>4 907 161</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>156 884 270</b> | <b>158 998 702</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |  |             |             |
|----------------------------|--|-------------|-------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |  |             |             |
| Medlemsinsatser            |  | 122 070 777 | 120 475 777 |
| Fond för yttre underhåll   |  | 7 269 762   | 7 269 762   |
| Summa Bundet eget kapital  |  | 129 340 538 | 127 745 538 |
| <i>Ansamlad förlust</i>    |  |             |             |
| Balanserat resultat        |  | -14 633 583 | -11 598 983 |
| Årets resultat             |  | -1 316 250  | -3 034 600  |
| Summa Ansamlad förlust     |  | -15 949 833 | -14 633 583 |
| Summa Eget kapital         |  | 113 390 706 | 113 111 955 |

Skulder

|                                                 |        |             |             |
|-------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |             |             |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 20 000 000  | 20 000 000  |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 20 000 000  | 20 000 000  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |             |             |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 21 004 141  | 24 004 141  |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 219 963   | 738 171     |
| Skatteskulder                                   |        | 19 629      | 16 741      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 7 752       | 911         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 1 242 079   | 1 126 782   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 23 493 564  | 25 886 746  |
| Summa Skulder                                   |        | 43 493 564  | 45 886 746  |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 156 884 270 | 158 998 702 |

# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -204 589          | -1 966 647        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 2 787 398         | 1 045 684         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 787 398</b>  | <b>1 045 684</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 967               | 142 468           |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 100 711        | -1 061 141        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 483 065</b>  | <b>-1 839 637</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -254 440          | -237 363          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 569 371           | 138 034           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>314 931</b>    | <b>-99 329</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 797 996</b>  | <b>-1 938 966</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -819 458          | 0                 |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-819 458</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 1 595 000         | 0                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -3 000 000        | -35 075           |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 405 000</b> | <b>-35 075</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-426 461</b>   | <b>-1 974 041</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>4 639 487</b>  | <b>6 613 528</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 213 026</b>  | <b>4 639 487</b>  |

**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. Föreningen har övergått till K3 under 2025. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.  
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

### 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 6 994 688                | 6 689 280                |
|       | Hyror bostäder                          | 1 273 154                | 1 263 802                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 516 942                  | 505 029                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 55 421                   | 66                       |
|       | Hyror övrigt                            | 124 847                  | 65 534                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 35 927                   | 60 069                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>9 000 979</b>         | <b>8 583 780</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -35 871                  | -40 972                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-35 871</b>           | <b>-40 972</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>8 965 108</b>         | <b>8 542 808</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 77 488                   | 131 745                  |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 15 919                   | 30 640                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>93 407</b>            | <b>162 385</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -966 064                 | -971 322                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -255 859                 | -251 160                 |
|       | Reparationer                            | -588 979                 | -496 368                 |
|       | Planerat underhåll                      | -38 360                  | -3 611 346               |
|       | Försäkringsskador                       | -359 920                 | -270 330                 |
|       | El                                      | -391 379                 | -354 215                 |
|       | Uppvärmning                             | -1 648 059               | -1 590 551               |
|       | Vatten                                  | -769 070                 | -632 499                 |
|       | Sophämtning                             | -267 258                 | -261 463                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -242 334                 | -229 658                 |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -69 968                  | -64 424                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -221 864                 | -215 280                 |
|       | Övriga driftkostnader                   | -27 031                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-5 846 144</b>        | <b>-8 948 616</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                   | -12 732                  | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -19 052                  | -29 104                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -42 035                  | -23 849                  |
|       | Extern revision                                               | -23 500                  | -13 375                  |
|       | Konsultkostnader                                              | -55 000                  | -63 500                  |
|       | Medlemsavgifter                                               | -38 700                  | -37 890                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -15 286                  | -42 919                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -77 218                  | -123 137                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-283 523</b>          | <b>-333 773</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -10 000                  | -10 000                  |
|       | Övriga arvoden                                                | -264 200                 | -254 000                 |
|       | Sociala avgifter                                              | -71 839                  | -79 767                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-346 039</b>          | <b>-343 767</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 576                      | 538                      |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 25 921                   | 141 929                  |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>26 497</b>            | <b>142 468</b>           |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 135 378               | -1 210 137               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -2 780                   | -283                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 138 158</b>        | <b>-1 210 420</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 125 394 216        | 125 394 216        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 40 112 034         | 40 112 034         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>165 506 250</b> | <b>165 506 250</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -11 414 709        | -10 369 025        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -2 787 398         | -1 045 684         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-14 202 108</b> | <b>-11 414 709</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>151 304 142</b> | <b>154 091 541</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 115 000 000        | 109 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 292 000            | 295 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 35 000 000         | 41 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 172 000            | 695 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>150 464 000</b> | <b>150 990 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 85 000 000         | 85 000 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>85 000 000</b>  | <b>85 000 000</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Årets investeringar                                                   | 819 457            | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>819 457</b>     | <b>0</b>           |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 1 694 427          | 1 426 697          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 125                | 165                |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>1 694 552</b>   | <b>1 426 862</b>   |

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 25 530         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 510 303        | 266 387        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>535 834</b> | <b>266 387</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| SBAB                        | 2 518 598        | 3 212 790        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>2 518 598</b> | <b>3 212 790</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 2,66%            | 2026-10-23        | 10 000 000        | 0                           |
| Swedbank            | 2,39%            | 2026-01-28        | 1 004 141         | 0                           |
| Swedbank            | 2,39%            | 2026-01-28        | 10 000 000        | 0                           |
| Swedbank            | 2,59%            | 2028-10-25        | 10 000 000        | 0                           |
| Swedbank            | 2,74%            | 2027-10-25        | 10 000 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>41 004 141</b> | <b>0</b>                    |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 20 000 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 21 004 141 |
| Kortfristig del                                           | 21 004 141 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 0          |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 0          |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,59%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |              |            |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 7 752        | 911        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>7 752</b> | <b>911</b> |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 758 161          | 690 796          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 186 726          | 149 279          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 297 192          | 286 707          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 242 079</b> | <b>1 126 782</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-03-13.

# 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.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Lars Olof Robin Höglund

### Styrelseledamot

Serienummer: d5ae200e2945b6[...]2fe7a05e54d2f

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-03-13 07:29:52 UTC



## CARINA HÖRBERG

### Styrelseledamot

Serienummer: e2cc2351bfecbd[...]73fa05dd99dab

IP: 146.247.xxx.xxx

2026-03-13 09:02:54 UTC



## JESSICA BIRGITTA TIBBLIN

### Styrelseledamot

Serienummer: 4942b959a369db[...]4e1177e8a65ce

IP: 164.10.xxx.xxx

2026-03-13 12:26:13 UTC



## Daniel Lundén

### Styrelseledamot

Serienummer: 41724083528446[...]0255a41f7bfec

IP: 213.65.xxx.xxx

2026-03-17 19:27:56 UTC



## FRED ARASH REDSTORM

### Styrelseledamot

Serienummer: 2cfc9063e29f62[...]032b9a83141bf

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-18 07:42:46 UTC



## CARLOS CATALAN AQUEVEQUE

### Ordförande

Serienummer: decceda54842b6[...]24ce265170f44

IP: 194.68.xxx.xxx

2026-03-20 10:22:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LARS HANSSON

### Revisor

Serienummer: 4af6b2c52a5612[...]a080b569713ee

IP: 217.212.xxx.xxx

2026-03-20 11:13:34 UTC



## AUGUST ANDERSSON

### Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-03-20 12:08:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla  
Org.nr 769625-2779

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfällas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## 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 från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**August Andersson**

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Lars Hansson**

Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LARS HANSSON

### Revisor

Serienummer: 4af6b2c52a5612[...]a080b569713ee

IP: 217.212.xxx.xxx

2026-03-20 11:13:34 UTC



## AUGUST ANDERSSON

### Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-03-20 12:08:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2025 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsavtal samt övriga villkor som framgår av Kungsbron Borevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://www.kungsbronborevision.se/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

### Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
  - föreningens förvaltare, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CARLOS CATALAN AQUEVEQUE

### Ordförande

Serienummer: decceda54842b6[...]24ce265170f44

IP: 194.68.xxx.xxx

2026-03-20 10:22:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.