



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vårsådden i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5594 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hörfäsan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Hövolmen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågåkern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågaxet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Vårsådden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960

**Totalt 5
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	garageplatser	1 354
12	lokaler (hyresrätt)	691
428	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 744
14	förråd	184
228	p-platser	0

Totalt 756 objekt **30 973**

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 207 st 3 rok, 161 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Dackéus	Ordförande	2024-09-03	
Peter Ekfält	Ledamot	2024-05-22	
Kari Varis	Ledamot	2019-05-31	
Lotta Wildenius	Ledamot	2017-06-27	2025-12-01
Ibrahim Wael Khalil	Ledamot	2025-05-13	
Freddy Flink	Ledamot	2025-05-13	2025-11-14
Senor Abdulkarim Nouri	Ledamot	2025-12-15	
Senor Abdulkarim Nouri	Suppleant	2025-05-13	2025-11-24
Albert Olsén	Ledamot	2024-05-22	2025-12-31
Elin Ida Katari Wahlgren	Ledamot	2024-05-22	2025-05-13
Beatrice Bengtsson	Ledamot	2025-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kari Varis, Peter Ekfält, Senor Abdulkarim.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kari Varis, Beatrice Bengtsson, Håkan Dackéus, Senor Abdulkarim.

Revisorer har varit: Lidija Vukovic som intärnrevisor valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Michaela Dyhlén (sammankallande), Lars Gustav Lindros, samt Elin Ida Katari Wahlgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året ökat med 4 %. From 2026-01-01 kommer avgiften öka med 5 %.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-28.

Ny diskmaskin inköpt till föreningslokalen Glanshammarsgatan 101.
Sanering av mark på framsidan av Fjugestagränd 1-23.
Entreprenad har påbörjats för fönsterprojektet under vecka 50.
5års-besiktning av portar har genomförts.
Rökluckor har besiktigats och bytts ut.
Upphandling av ny leverantör för utemiljö har påbörjats.
Sanering och dränering av baksidan av Fjugestagränd 1-23.
Upprustning och besiktning av lekplatser. Arbete kvarstår för lekplatsen på Stjärnsundsgatan 25.
Nya Tryckstegringspumpar inköpta.

Byte av garagebrunnar.
3st radonfläktar utbytta.
OVK har utförts, det är några få anmärkningar kvar att åtgärda.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte garagebrunnar
2025	Sanering av mark framsidan Fjugestagränd 1-23
2024-2025	Dränering baksidan Fjugestagränd 1-23
2024-2025	Stamspolning
2024-2025	OVK besiktning
2023	Molok för hushållssopor installerades utomhus
2023	Byte garageportar
2023	Byte låssystem portar
2023	Systematiskt brandskyddsarbete påbörjades
2023	Laddstolpar installation
2020	Portar byte samt installation av porttelefoner
2013	Armaturer i trapphus
2008	Tvättstugorna renoverades
2005	Fasadfogar mellan huskropparna
2003	Tak, stuprör, rökluckor och fläktar byte
1995	Trapphus målning
1994	Stambyte

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

Årtal	Åtgärd
2028	Renovering av stödmurar
2028	Balkongplattor byte
2025-2028	Fönsterbyte
2027	Fasadrenovering
2027	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2027	Renovering av liggande stammar
2026	Tvättutrustning byte
2026	Underhåll av portar
2026	Dränering framsida Fjugestagränd 1-23
2026	Byte av dörrar till cykelrum, barnvagnsrum, källarkontor och matkällare.

Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 542 och under året har det tillkommit 37 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 547.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	245	219	237	209	201
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	261	265	236	198	226
Årsavgifter, kr/kvm	804	752	736	715	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	800	790	746	721
Nettoomsättning, tkr	25 101	24 246	23 575	22 012	21 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 830	1 999	3 788	2 968	3 732
Soliditet, %	88	89	90	87	90

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 943 260	0	0	1 943 260
Upplåtelseavgifter, kr	898 776	0	0	898 776
Underhållsfond, kr	8 997 630	0	-430 594	8 567 036
S:a bundet eget kapital, kr	11 839 666	0	-430 594	11 409 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	38 130 266	1 998 692	430 594	40 559 551
Årets resultat, kr	1 998 692	-1 998 692	4 829 919	4 829 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	40 128 958	0	5 260 513	45 389 470
S:a eget kapital, kr	51 968 624	0	4 829 919	56 798 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 075 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 505 594 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	40 128 957
Årets resultat, kr	4 829 919
Reservation till underhållsfond, kr	-1 075 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 505 594
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	45 389 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	45 389 470
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	25 101 231	24 245 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 711	532 661
Summa Rörelseintäkter		25 421 942	24 778 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 741 995	-21 341 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-789 486	-600 480
Personalkostnader	Not 6	-515 772	-542 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-949 170	-889 968
Summa Rörelsekostnader		-20 996 423	-23 374 067
Rörelseresultat		4 425 520	1 404 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	404 400	594 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	0	-134
Summa Finansiella poster		404 400	594 482
Resultat efter finansiella poster		4 829 919	1 998 692
Resultat före skatt		4 829 919	1 998 692
Årets resultat		4 829 919	1 998 692

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	30 209 184	29 014 598
Maskiner och andra tekniska anläggningar		293 238	326 124
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	11 787 259	1 876 668
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 289 681	31 217 390
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 290 181	31 217 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 965	64 459
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 249 879	8 019 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 807 472	1 711 068
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 091 316	9 795 253
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		10 500 000	17 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		10 500 000	17 500 000
Summa Omsättningstillgångar		22 591 316	27 295 253
Summa Tillgångar		64 881 497	58 513 143



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 842 036	2 842 036
Fond för yttre underhåll	8 567 036	8 997 630
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 409 072	11 839 665
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	40 559 551	38 130 266
Årets resultat	4 829 919	1 998 692
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	45 389 471	40 128 957
Summa Eget kapital	56 798 542	51 968 623

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	3 980 876	2 333 517
Skatteskulder	144 022	73 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 13412 183	388 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 143 545 873	3 748 769
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 082 955	6 544 521
Summa Skulder	8 082 955	6 544 521

Summa Eget kapital och skulder	64 881 497	58 513 143
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 425 520	1 404 210
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	949 170	889 968
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	949 170	889 968
Erhållen ränta	463 621	589 138
Erlagd ränta	0	-134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 838 310	2 883 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-125 860	-351 594
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 538 434	999 829
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 412 574	648 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 250 884	3 531 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 021 460	-1 429 778
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 021 460	-1 429 778
Årets kassaflöde	-4 770 576	2 101 640
Likvida medel vid årets början	25 463 131	23 361 491
Likvida medel vid årets slut	20 692 555	25 463 131



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 676 732	21 801 444
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	428 000	321 000
	Hyror lokaler	675 032	679 551
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 245 494	1 238 507
	Hyror förbrukningsbaserad	24 516	24 408
	Hyror informationsöverföring	214 000	321 000
	Hyror övrigt	30 088	26 316
	Övriga primära intäkter	182 619	167 156
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 476 481	24 579 382
	Hyresbortfall	-375 250	-333 766
	<i>Summa</i>	-375 250	-333 766
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 101 231	24 245 616
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	223 443	507 920
	Övriga sekundära intäkter	97 268	24 741
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	320 711	532 661

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 959 837	-2 909 407
	Snö och halk-bekämpning	-206 151	-293 440
	Reparationer	-1 275 570	-1 494 919
	Planerat underhåll	-1 505 594	-3 676 891
	Försäkringsskador	-539 410	-720 250
	El	-1 056 466	-748 603
	Uppvärmning	-5 593 956	-5 986 329
	Vatten	-1 429 516	-1 478 772
	Sophämtning	-512 429	-448 271
	Fastighetsförsäkring	-610 031	-593 482
	Kabel-TV och bredband	-801 784	-802 761
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-862 144	-773 810
	Tomträttsavgäld	-1 385 000	-1 385 000
	Övriga driftkostnader	-4 108	-29 469
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 741 995	-21 341 405
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-67 628	-29 420
	Administrationskostnader	-172 675	-169 596
	Extern revision	-44 750	-38 750
	Konsultkostnader	-111 113	0
	Medlemsavgifter	-124 560	-124 560
	Föreningsverksamhet	-106 270	-89 778
	Övriga förvaltningskostnader	-162 490	-148 377
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-789 486	-600 480
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-382 916	-421 720
	Sociala avgifter	-111 555	-110 493
	Övriga personalkostnader	-11 301	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-515 772	-542 213

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 731	2 663
	Ränteintäkter placeringar	399 953	589 686
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 716	2 267
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	404 400	594 616
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	0	-134
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	0	-134
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 743 610	57 743 610
	Årets investeringar	2 110 868	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 854 478	57 743 610
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 729 011	-27 841 783
	Årets avskrivningar	-916 283	-887 228
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 645 294	-28 729 011
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 209 184	29 014 598
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	319 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	4 893 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	208 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	2 724 000
	<i>Summa</i>	421 400 000	563 617 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 876 668	775 755
	Årets investeringar	12 021 460	1 100 913
	Omklassificering till byggnad	-2 110 868	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	11 787 260	1 876 668
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 192 555	7 963 131
	Övriga fordringar	57 324	56 595
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 249 879	8 019 726
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	68 403	127 624
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 739 069	1 583 444
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 807 472	1 711 068
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	18 555	18 555
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	117 874	129 514
	Inre fond	116 886	116 886
	Övriga kortfristiga skulder	158 868	123 839
	<i>Summa Övriga skulder</i>	412 183	388 794
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 216 758	2 097 408
	Övriga upplupna kostnader	1 329 115	1 651 361
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 545 873	3 748 769

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-29. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm
Org.nr 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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. Risker 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 Vårsådden i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lidija Vukovic

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vårsådden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577180213**

Håkan Dackéus

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:27:14



Senor Abdulkarim Nouri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:28:35



Beatrice Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:56:53



Peter Ekfält

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:27:17



Lidija Vukovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:25:07



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:38:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vårsådden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577188923**

Lidija Vukovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:10:26



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:37:57

