



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Gravyren i Solna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna med säte i SOLNA org.nr. 715200-0605 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gravyren 1	1960-01-01	1960
Gravyren 2	1960-01-01	1960
Gravyren 3	1960-01-01	1958 och 1960

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
82	p-platser	0
65	garageplatser	1 568
308	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 887
Totalt 455 objekt		22 455

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 64 st 2 rok, 130 st 3 rok, 22 st 4 rok, 40 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janne Vedin	Ordförande	2016-07-28	2025-05-21
Janne Vedin	Ledamot	2011-06-06	
Jonas Fischer	Ordförande	2025-05-21	
Jonas Fischer	Ledamot	2021-05-31	
Silvia Helzel	Ledamot	2016-07-28	
Sven Alfonsson	Ledamot	2025-05-21	
Malin Hägglov	Ledamot	2024-05-25	2025-05-21
Patriq Ramdert	Ledamot	2025-05-21	
Fazeela Zaib	Ledamot	2018-05-21	
Marcus Candle	Ledamot	2020-05-28	2025-05-21
Johanna Olsson	Ledamot	2025-05-21	
Fredrick Fager	Ledamot	2025-05-21	
Max Eriksson	Ledamot	2022-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fazeela Zaib Selberg, Max Eriksson, Janne Vedin och Johanna Olsson .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Janne Vedin, Sven Alfonsson, och Jonas Fischer.

Revisorer har varit: Håkan Ahlin med Helena Kolmodin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Luana Hollis Daniel (sammankallande), Charlotta Rosenström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% 2025-01-01.

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 2023-09-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**1959-60 Brf Gravyren byggs**

1980-tal: Fjärrvärme införs, 2 nya undercentraler, Ny plåtfasad samt tilläggsisolering av denna. Nytt plåttak. Byte vardagsrumsfönster och balkongdörr i hus O av bullerskäl.

1990-tal: Nya fönster utom i vardagsrummet. Sopsug till L-huset. Hissrenovering

2000-tal: Ny undercentral ersätter de två tidigare. Bredband via Bredbandsbolaget. Ytskikten i alla tvättstugor kaklas och klinkas. En tvättstuga moderniseras per år. Värmen tryckstyrs. Tilläggsisolering av tak med lösull utanför ventilation- och förrådsytor i hus 0, L och K. Nya éntreportar. Portlåsssystem samt bokningssystem för tvättstugor. Gruppanslutningsavtal bredband.

2010-tal: Relining av avloppssystemet. Nya fönster och balkongdörr i vardagsrum utom i O-huset. Motionsanläggning i K-huset. Byte och inglasning av vidgade balkonger. Nya garageportar. Infört systematiskt brandskyddsarbete. Matavfallsåtervinning införs. Ny skulptur i trädgården.

2020-tal: Strumpat samlingsledningar under husen. Byte av galvade vattenledningar till koppar i källarplan. Infört IMD. Infört solceller på taken. Uppdaterat skyddsrum. Nya laddplatser, debiteras den som laddar, med eller utan p-plats. Uppgraderat elcentraler. Bytt ut radiatorventilerna. Iordningsställt en miljöstation i 2 garage

2025: Asfalteringsarbete rampen vid Rå 16, Flytt av motionsanläggning till ny större lokal i Rå 18

Årtal	Åtgärd
2025	Asfalteringsarbete rampen vid Rå 16
2025	Flytt av motionsanläggning till ny större lokal i Rå 18

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

Byte armaturer i allmänna utrymmen
OVK
Asfaltering delar av parkeringsytor
Byte av stigarrör kall- och varmvatten
Fogning mellan tegel och plåt på gavlar.
Tegelimpregnering.
Uppvärmning hängrännor på vissa delar av fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 422 och under året har det tillkommit 38 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 417.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	122	58	36	138	161
Skuldsättning, kr/kvm	1 470	1 644	1 690	1 393	1 432
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 580	1 644	1 690	1 393	1 432
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	194	204	197	148	146
Årsavgifter, kr/kvm	646	623	555	533	533
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	634	655	588	562	561
Nettoomsättning, tkr	14 154	13 595	12 136	11 743	11 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	-1 279	-1 868	806	1 221
Soliditet, %	28	27	28	35	33

*Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

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	1 849 305	0	0	1 849 305
Upplåtelseavgifter, kr	1 169 880	0	0	1 169 880
Underhållsfond, kr	3 184 000	0	264 043	3 448 043
S:a bundet eget kapital, kr	6 203 185	0	264 043	6 467 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 799 691	-1 278 680	-264 043	7 256 968
Årets resultat, kr	-1 278 680	1 278 680	146 743	146 743
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 521 011	0	-117 300	7 403 711
S:a eget kapital, kr	13 724 196	0	146 743	13 870 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 490 000 kr samt ianspråktagande skett med 225 957 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	7 521 011
Årets resultat, kr	146 743
Reservation till underhållsfond, kr	-490 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 957
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 403 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 403 711

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	14 154 216	13 594 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 352	78 277
Summa Rörelseintäkter		14 233 568	13 672 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 453 344	-9 253 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-528 929	-464 275
Personalkostnader	Not 6	-1 747 639	-1 298 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 357 437	-2 399 005
Summa Rörelsekostnader		-13 087 348	-13 415 821
Rörelseresultat		1 146 220	257 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 030	4 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 024 507	-1 540 687
Summa Finansiella poster		-999 477	-1 535 791
Resultat efter finansiella poster		146 743	-1 278 680
Resultat före skatt		146 743	-1 278 680
Årets resultat		146 743	-1 278 680

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	45 250 515	47 566 400
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	41 547	83 099
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 292 062	47 649 499
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		45 292 562	47 649 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 754	20 552
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 173 156	2 899 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	392 280	372 927
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 590 189	3 292 700
Summa Omsättningstillgångar		4 590 189	3 292 700
Summa Tillgångar		49 882 751	50 942 699

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 019 185	3 019 185
Fond för yttre underhåll		3 448 043	3 184 000
Summa Bundet eget kapital		6 467 228	6 203 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 256 968	8 799 691
Årets resultat		146 743	-1 278 680
Summa Fritt eget kapital		7 403 711	7 521 011
Summa Eget kapital		13 870 939	13 724 196

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	12 366 666
Summa Långfristiga skulder		0	12 366 666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 060 000	21 973 334
Leverantörsskulder		675 234	726 926
Skatteskulder		68 462	114 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	241 070	202 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 967 047	1 834 573
Summa Kortfristiga skulder		36 011 812	24 851 837
Summa Skulder		36 011 812	37 218 503
Summa Eget kapital och skulder		49 882 751	50 942 699



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 146 220	257 111
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 357 437	2 399 005
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 357 437	2 399 005
Erhållen ränta	25 030	4 895
Erlagd ränta	-1 033 338	-1 553 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 495 349	1 107 748
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	892 469	-433 939
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 140	-735 102
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	974 609	-1 169 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 469 958	-61 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 130 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 280 000	-960 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 280 000	-960 000
Årets kassaflöde	2 189 958	108 707
Likvida medel vid årets början	1 928 836	1 820 129
Likvida medel vid årets slut	4 118 794	1 928 836

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.

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 944 334	10 417 731
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	864 920	764 200
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	254 848	387 328
	Hyror garage och parkeringsplatser	508 522	503 520
	Hyror förbrukningsbaserad	65 754	0
	Årsavgifter balkonger	1 456 168	1 456 274
	Övriga primära intäkter	86 328	97 048
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 180 874	13 626 101
	Hysesbortfall	-26 658	-31 446
	<i>Summa</i>	-26 658	-31 446
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 154 216	13 594 655
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	79 352	78 277
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	79 352	78 277
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-851 328	-1 558 880
	Snö och halk-bekämpning	-18 150	-29 831
	Reparationer	-885 204	-997 851
	Planerat underhåll	-225 957	-99 778
	Försäkringsskador	-372 185	-94 972
	El	-1 005 110	-1 102 997
	Uppvärmning	-2 722 536	-2 670 479
	Vatten	-628 654	-482 271
	Sophämtning	-563 905	-615 577
	Fastighetsförsäkring	-204 861	-201 849
	Kabel-TV och bredband	-377 932	-510 919
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-597 522	-888 310
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 453 344	-9 253 713

*Avtal uppsagt med Lindholms Fastighetsservice 20241231 därav lägre kostnad på fastighetsskötsel och förvaltning.

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	-308 659	-131 906
	Administrationskostnader	-84 974	-102 346
	Extern revision	-35 125	-32 625
	Medlemsavgifter	-51 230	-51 043
	Föreningsverksamhet	-36 085	-97 949
	Övriga förvaltningskostnader	-12 857	-48 406
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-528 929	-464 275
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-19 050	-18 574
	Övriga arvoden	-247 630	-241 476
	Löner och övriga ersättningar	-950 330	-715 506
	Sociala avgifter	-343 409	-221 187
	Uttagsbeskattning	-187 220	-99 935
	Övriga personalkostnader	0	-2 149
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 747 639	-1 298 828
	*Garantibeloppet för 2025 uppgår till 13 374 kr		
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	964	751
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 067	4 144
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 030	4 895
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 023 107	-1 534 240
	Övriga räntekostnader	-1 400	-6 447
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 024 507	-1 540 687

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 761 659	75 891 659
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 508 500	1 508 500
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 130 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 270 159	76 270 159
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 703 759	-26 387 874
	Årets avskrivningar	-2 315 885	-2 315 885
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 019 645	-28 703 759
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 250 515	47 566 400
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	282 000 000	242 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 453 000	1 427 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	203 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	0
	<i>Summa</i>	491 653 000	477 427 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 047 300	51 047 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 047 300	51 047 300
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	814 489	814 489
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	814 489	814 489
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-731 390	-648 270
	Årets avskrivningar	-41 551	-83 120
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-772 942	-731 390
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 547	83 099

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 118 794

1 928 836

Övriga fordringar

54 362

970 386

Summa Övriga fordringar

4 173 156

2 899 222

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

392 280

372 927

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

392 280

372 927

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>
SEB	3,07%	2026-12-28	8 366 666	0
SEB	2,41%	2026-11-28	2 000 000	0
SEB	2,93%	2026-03-28	3 860 000	80 000
SEB	2,44%	2026-06-28	3 000 000	0
SEB	3,07%	2026-12-28	4 000 000	0
SEB	2,31%	2026-12-28	9 666 668	0
SEB	2,30%	2026-12-12	2 166 666	1 200 000
			33 060 000	1 280 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

33 060 000

Kortfristig del

33 060 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 280 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 286 666

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,68%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,07%	2026-12-28	8 366 666	0
SEB	2,41%	2026-11-28	2 000 000	0
SEB	2,93%	2026-03-28	3 860 000	80 000
SEB	2,44%	2026-06-28	3 000 000	0
SEB	3,07%	2026-12-28	4 000 000	0
SEB	2,31%	2026-12-28	9 666 668	0
SEB	2,30%	2026-12-12	2 166 666	1 200 000
			33 060 000	1 280 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 33 060 000

Kortfristig del 33 060 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	169 405	99 935
Källskatt	21 382	19 488
Övriga kortfristiga skulder	50 283	82 793
<i>Summa Övriga skulder</i>	241 070	202 216

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 183 037	1 142 800
Upplupna räntekostnader	30 542	39 373
Övriga upplupna kostnader	753 468	652 400
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 967 047	1 834 573

Årsredovisningen är daterad 2026-03-17.

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 Gravyren i Solna
Org.nr 715200-0605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna 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 Gravyren i Solnas 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. 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 Gravyren i Solna 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 överträdelse 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

Håkan Ahlin

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jonas Fischer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:33:40



Patriq Ramdert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:30:27



Max Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 12:41:05



Fredrick Fager

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:26:09



Silvia Helzel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 14:04:55



Janne Vedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:30:24



Sven Alfonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 10:28:28



Johanna Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:26:12



Fazeela Zaib

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:59:20



Håkan Ahlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:02:08



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:05:57



Revisionsberättelse 2025

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

Håkan Ahlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:04:48



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:05:28

