



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rågstacken i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rågstacken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-8474 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Halmstacken 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1959 och 1962
Rågstacken 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1959 och 1962

**Totalt 2
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring finns men det är en separat försäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	Radhuslägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 142
79	p-platser	0
Totalt 174 objekt		9 142

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 4 rok, 23 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jón Ágúst Reynisson	Ordförande	2021-06-16	2025-04-28
Jón Ágúst Reynisson	Suppleant	2025-04-28	
Malin Mjörnberg	Ordförande	2025-04-28	
Malin Mjörnberg	Ledamot	2024-04-29	
Christer Clevesjö	Ledamot	2021-06-16	2025-04-28
Christer Clevesjö	Suppleant	2025-04-28	
Gunnar Skoglund	Ledamot	2005-06-13	
Claes Svensson	Ledamot	2022-05-11	
Christina Labus	Ledamot	2024-10-28	
Karin Pilsäter	Ledamot	2023-04-19	
Joachim Mårtensson	Ledamot	2020-08-16	2026-01-11
Maria Berglund	Ledamot	2024-04-29	
Mattias Ubbesen	Suppleant	2025-04-28	
Ariyan Rasoul	Suppleant	2024-04-29	2025-04-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Skoglund, Karin Pilsäter och Claes Svensson. Alla suppleanter är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Clevesjö, Gunnar Skoglund, Karin Pilsäter och Malin Mjörnberg.

Revisorer har varit: Tore Abrahamsson med Helena Krahner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eric Wersäll Lucas (sammankallande) och Jens Ingman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar samt en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rågstacken har frivilliga kapitaltillskott och det innebär att man har en driftsandelsavgift och en kapitalandelsavgift.

Driftsandelsavgiften höjdes med 2 procent 2025-01-01, kapitalandelsavgiften oförändrad 2025. För 2026 höjs drifts- och kapitalandelsavgiften med 3 procent.

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

Ett arbete med att förnya underhållsplanen pågår, för att bätte kunna användas både för planering av tekniskt underhåll och för långsiktig ekonomisk planering. Under året har inte allt planerat underhåll kunnat genomföras på grund av kapacitetsbrist.

Styrelsen föreslår att avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt plan och gällande stadgar. Styrelsen föreslår att det därutöver avsätts det överskott som uppstått på grund av icke genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Stambyte
2018	Takrenovering, ny takpapp samtliga hus
2020	Fiberinstallation
2020	Dränering av hus E
2022	Installation av laddstolpar för elbidladdning
2022	Hängrännor och stuprör
2022	Betongtrappor länga E och D
2022	Underhåll hus P
2022	underhåll/ombyggnad carport
2022	Målning av förråd och carportar
2021	Målning av fasader, 2-planshus
2024	Radonåtgärder
2024	Stamspolning alla bostäder
2025	Fasadrenovering, tegelfogar och spritputs, delvis
2025	Oljning av plank

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadrenovering, tegelfogar och spritputs, delvis
2026	Åtgärder förråd Esplundagränd 1-15
2026	Byte av element Glanshammarsg. 86-108

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	335	334	180	251	228
Skuldsättning, kr/kvm	5 504	5 635	5 735	5 820	5 975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 504	5 635	5 735	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	242	202	223	211	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 167	1 151	1 027	914	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 201	1 176	1 049	945	906
Nettoomsättning, tkr	10 917	10 749	9 585	8 640	8 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 254	1 614	215	-2 411	-168
Soliditet, %	17	15	12	12	15

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	1 892 500	0	0	1 892 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	3 715 293	0	0	3 715 293
Underhållsfond, kr	772 625	0	747 475	1 520 100
S:a bundet eget kapital, kr	6 380 418	0	747 475	7 127 893
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 594 176	1 614 026	-747 475	2 460 727
Årets resultat, kr	1 614 026	-1 614 026	1 253 761	1 253 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 208 202	0	506 286	3 714 488
S:a eget kapital, kr	9 588 620	0	1 253 761	10 842 381

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 452 525 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	3 208 202
Årets resultat, kr	1 253 761
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	452 525
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 714 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 714 488

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 916 698	10 748 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 492	0
Summa Rörelseintäkter		10 975 190	10 748 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 372 261	-5 698 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 603	-129 012
Personalkostnader	Not 6	-240 530	-226 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 360 395	-1 359 900
Summa Rörelsekostnader		-8 188 788	-7 414 613
Rörelseresultat		2 786 402	3 334 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 920	2 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 535 562	-1 722 968
Summa Finansiella poster		-1 532 642	-1 720 212
Resultat efter finansiella poster		1 253 761	1 614 026
Resultat före skatt		1 253 761	1 614 026
Årets resultat		1 253 761	1 614 026



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	56 126 783	57 448 743
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	38 434	76 869
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		56 165 217	57 525 612
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		56 165 717	57 526 112

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 426	1 440
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 523 273	5 199 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	464 458	434 295
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 986 306	5 635 521
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 618	3 618
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 618	3 618
Summa Omsättningstillgångar		6 989 924	5 639 139
Summa Tillgångar		63 155 641	63 165 251

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 607 793	5 607 793
Fond för yttre underhåll		1 520 100	772 625
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 127 893	6 380 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 460 727	1 594 176
Årets resultat		1 253 761	1 614 026
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 714 488	3 208 202
Summa Eget kapital		10 842 381	9 588 620

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 000 000	38 816 091
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		20 000 000	38 816 091
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 314 510	12 697 215
Leverantörsskulder		237 249	682 433
Skatteskulder	Not 16	56 998	76 615
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	48 802	40 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 655 701	1 263 539
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		32 313 260	14 760 540
Summa Skulder		52 313 260	53 576 631
Summa Eget kapital och skulder		63 155 641	63 165 251



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 786 402	3 334 238
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 360 395	1 359 900
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 360 395	1 359 900
Erhållen ränta	2 920	2 756
Erlagd ränta	-1 547 083	-1 685 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 602 634	3 011 607
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-65 626	-155 277
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 054	-93 350
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-118 680	-248 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 483 954	2 762 979
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	541 140
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 198 796	-916 234
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 198 796	-375 094
Årets kassaflöde	1 285 158	2 387 885
Likvida medel vid årets början	5 114 202	2 726 317
Likvida medel vid årets slut	6 399 361	5 114 202

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	10 670 313	10 520 698
	Hyror garage och parkeringsplatser	220 308	198 042
	Hyror förbrukningsbaserad	20 213	7 788
	Övriga primära intäkter	35 904	51 001
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 946 738	10 777 529
	Hysesbortfall	-30 040	-28 678
	<i>Summa</i>	-30 040	-28 678
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 916 698	10 748 851
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	41 492	0
	Övriga sekundära intäkter	17 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 492	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-949 970	-859 172
	Snö och halk-bekämpning	-129 982	-183 057
	Reparationer	-455 763	-721 422
	Planerat underhåll	-452 525	-75 875
	Försäkringsskador	-120 840	-142 559
	El	-219 536	-223 799
	Uppvärmning	-1 525 238	-1 426 430
	Vatten	-471 895	-195 504
	Sophämtning	-165 711	-113 704
	Fastighetsförsäkring	-173 979	-105 905
	Kabel-TV och bredband	-94 792	-94 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-956 830	-894 657
	Tomträttsavgäld	-655 200	-655 200
	Övriga driftkostnader	0	-7 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 372 261	-5 698 769

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 115	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 511	-21 769
	Administrationskostnader	-24 980	-24 351
	Extern revision	-17 250	-3 500
	Medlemsavgifter	-34 650	-34 650
	Föreningsverksamhet	-8 753	0
	Övriga förvaltningskostnader	-51 344	-44 743
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-215 603	-129 012
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-161 385	-171 900
	Revisionsarvode	-8 820	-8 595
	Övriga arvoden	-20 880	-5 730
	Sociala avgifter	-49 445	-40 707
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-240 530	-226 932
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	2 401	1 693
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	519	1 062
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 920	2 756
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	-1 535 487	-1 718 780
	Övriga räntekostnader	-75	-4 188
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 535 562	-1 722 968

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 571 328	73 571 328
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 571 328	73 571 328
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 122 585	-14 801 119
	Årets avskrivningar	-1 321 960	-1 321 466
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 444 545	-16 122 585
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 126 783	57 448 743
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 365 000	92 365 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	166 328 000	166 328 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	258 693 000	258 693 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 679 000	55 679 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 679 000	55 679 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	192 172	192 172
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	192 172	192 172
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-115 303	-76 869
	Årets avskrivningar	-38 434	-38 434
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-153 738	-115 303
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 434	76 869

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	6 395 742	5 110 584
Övriga fordringar	127 531	89 202
<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 523 273	5 199 786

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	464 458	434 295
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	464 458	434 295

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

Bankkonto 3	3 618	3 618
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 618	3 618

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>
SBAB Bank AB	2,43%	2027-12-09	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2026-03-01	11 498 421	0
Stadshypotek AB	2,65%	2028-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-01	18 816 089	0
			50 314 510	0

Långfristig del	20 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 314 510
Kortfristig del	30 314 510
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	2,98%
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>
SBAB Bank AB	2,43%	2027-12-09	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2026-03-01	11 498 421	0
Stadshypotek AB	2,65%	2028-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-01	18 816 089	0
			50 314 510	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 314 510	
Kortfristig del			30 314 510	

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	56 998	76 615
<i>Summa Skatteskulder</i>	56 998	76 615

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 250	0
Källskatt	4 500	0
Inre fond	29 308	29 308
Övriga kortfristiga skulder	10 744	11 430
<i>Summa Övriga skulder</i>	48 802	40 738

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	886 192	868 044
Upplupna räntekostnader	26 159	37 680
Övriga upplupna kostnader	743 351	357 815
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 655 701	1 263 539

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-03-10

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 Rågstacken i Stockholm
Org.nr 702001-8474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken 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 Rågstacken 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 revisionssed 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 Rågstacken 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tore Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rågstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Mjörnberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:51:43



Claes Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:34:57



Karin Pilsäter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:02:41



Christina Labus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:44:45



Maria Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:04:25



Gunnar Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:36:50



Tore Abrahamsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 09:14:56



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:44:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rågstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tore Abrahamsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 09:13:48



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:43:30

