



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kanngjutaren i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kanngjutaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-1000 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Svavlet 5 1		10 år	2027-01-01	1998
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring (fastighet). Lloyds/Hamilton (extra styrelseansvar). 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
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 627
47	p-platser	0
Totalt 111 objekt		4 627

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 16 st 3 rok, 6 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Vallander	Ordförande	2024-11-01	
Wahid Shakir	Ledamot	2014-04-30	
Ylva Björklund	Ledamot	2023-06-16	
Björn Martinussen	Ledamot	2017-06-15	
Robert Olsson	Ledamot	2020-06-25	
Fredrik Strand	Ledamot	2025-06-12	
Kajsa Rönn	Suppleant	2021-04-16	2025-06-12
Emma Skoglund	Suppleant	2025-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Strand, Per Vallander, Robert Olsson och Wahid Shakir.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Vallander, Wahid Shakir, Ylva Björklund och Björn Martinussen.

Revisorer har varit: Kenneth Kimming med Lena Birgitta Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mats Eriksson (sammankallande), Hans Jarnbo samt Jane Sjödin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 10 % från 2025-10-01. Inga höjningar är beslutade för år 2026.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Övriga väsentliga händelser

Höjd årsavgift

Styrelsen beslutade den 11 juni att höja årsavgiften med 10 %. Motivet var föreningens ökade kostnader för fastighetslån, leverantörstjänster, taxor och fastighetsunderhåll. Höjningen började gälla 1 oktober 2025.

Höjd tomträttsavgäld

Ett nytt avtal angående tomträttsavgälden tecknades 18 juni med Stockholms Stad. Avtalet gäller i 10 år från 2027-01-01. Nuvarande avgäld höjs från ca 262 tkr/år till 340 tkr/år. Ökningen påförs stegvis med 40 % till 85 % från år 1 t.o.m. år 4 och 100 % från år 5. Alternativet, att friköpa tomten för minst 85 % av marktaxeringsvärdet (32 Mkr år 2024), d.v.s. ca 27 miljoner kr, bedömdes vara för dyrt.

Höjd hyra för P-platser

Styrelsen beslutade den 13 november att höja hyran för P-platserna på boendeparkeringen med 100 kr/månad,plats. Motivet var att anpassa hyran till nivåerna i våra grannföreningar och därmed i någon mån förbättra föreningens ekonomi. Höjningen gäller från 1 januari 2026.

Ny entreprenör för snöröjning och sandsopning

Vår snöröjningsentreprenör sedan många år avvecklade verksamheten i juli 2025. Därför har styrelsen gjort en konkurrensupphandling av ny entreprenör. Fyra entreprenörer lämnade anbud. Kontrakt slöts i oktober med HSB Solna i samarbete med extern leverantör.

Fastighetsskötsel

HSB har utfört regelbunden tillsyn och skötsel av fastigheterna, halvårsvisa brandsyner samt årlig fastighetssyn för avstämning/justering av föreningens underhållsplan och identifiering av nya underhållsbehov.

Två driftmöten och en fastighetssyn har hållits tillsammans med HSB.

Vid den årliga taksynen noterades att taken var i bra skick, men att gårdshusens tak bör kompletteras m.a.p. säker arbetsmiljö vid takarbete.

Hald & Tesch Brand AB har utfört service och årlig kontroll av brandsläckare och brandgasventilatorer utan anmärkning.

Motum AB har utfört service på våra hissar. Den årliga säkerhetsbesiktningen av hissarna har utförts av Kiwa; inga brister noterades.

Nya frånluftsfläktar

Nya frånluftsfläktar inklusive regler- och styrutrustning installerades under sommaren på vinden i samtliga bostadshus. De ersatte fläktarna som installerades år 1998. Motivet var ökad driftsäkerhet genom förebyggande underhåll, ökad boendekomfort och sänkt driftkostnad genom effekreglering mot utetemperaturen.

Portöppnare

I början av december installerades elektriska portöppnare i entréerna till bostadshusen. Syftet med portöppnarna är att underlätta in- och utpassage för alla boende. Styrelsen lämnade en ansökan om kostnadsbidrag för installationen till Boverket/Länsstyrelsen i november; ansökan har dock inte tillstyrkts eftersom årets bidragspengar är slut och bidraget eventuellt kommer att läggas ned.

Lekplatsen

Styrelsen har gjort fem egna protokollförda besiktningar av lekplatsen och noterat brister för åtgärd. En säkerhetsbesiktning gjordes av certifierad besiktningsman från HSB i juni. Anmärkning gavs för grepphandtagens placeringar på lektornet p.g.a. ändrade bestämmelser; placeringarna åtgärdades senare av styrelsen.

Underhållsplanen

Efter statuskontroll i mitten av november av fönstermålningen utvändigt i bostadshusen beslutades att senarelägga den planerade underhållsmålningen av fönster och dörrar år 2026 till år 2029. År 2026 kommer bättringsmålning att göras av de mest väderutsatta fönstren och fönsterdörrarna i söderlägen.

Radonmätning

Halten radongas i luften i våra lägenheter ska mätas vart tionde år. Kontrollmätning av radon utfördes därför i 28 utvalda lägenheter under perioden december 2024 till mars 2025. I två av lägenheterna på bottenplanet översteg radonhalten gränsvärdet. Som motåtgärd utrustades den ena lägenheten med en radonutsugningsfläkt och i den andra öppnades lägenhetens friskluftsintag. Nya mätningar gjordes i dessa lägenheter under tiden oktober - november med godkända resultat. Stockholms Stads Miljöförvaltning bekräftade i brev 15 december att radonhalterna i föreningens bostäder ligger under gränsvärdet och är godkända.

Trädgårdsskötsel

Föreningens städdagar hölls 4 maj och 12 oktober. Ca 30 personer deltog vid respektive tillfälle med trädgårdsskötsel och städning utom- och inomhus, bl.a. utfördes omfattande buskbeskrning och borttagning av rotskott i våra gräsmattor och planteringar.

Medlemmar har skött föreningens komposter och planteringar. Medlemmar har erbjudits plats för egna odlingslådor för köksväxter.

En trädgårdsgrupp planerades under hösten som ska ansvara för den yttre miljön och komposten framöver.

Styrelsen och frivilliga krafter har under sommaren klippt föreningens gräsmattor.

Medlemsinformation

Information om verksamheten har lämnats i föreningens informationsblad Kannan, som utkommit med 10 nummer under året. Senaste numret av Kannan kan läsas på informationstavlan i trapphusen och på föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/brf/brf-kanngjutaren.

De senaste fem åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Bostadshus: Individuell mätning och debitering av el (IMD-el) införs med enhetlig taxa för fastighetsel och bostadsel
2021	Bostadshus: Högtryckstvätt av ovansida betongplattor och räcken på balkonger och loftgångar
2021	Bostadshus: Digitala tavlor för boendeförteckningar, information och tvättstugebokning uppsatta i bostadshusens entréer
2021	Alla hus: Ljuskällorna i gemensamma utrymmen byts till LED-lampor, i soprummen rörelseaktiverade
2022	Alla bostadshus: Komplettering av taksäkerhet (fallstegar, gångbrygga, fasadstegar), rensning av hängrännor och ventilationsstosar samt fastmontering av sönderblåst ventilationshuv
2022	Alla bostadshus: Komplettering av portdörrar och vindsdörrar med brytskydd, portdörrar även med bröstband
2022	Alla bostadshus: Åtgärdande av putsskador på balkongpelare och hussocklar
2022	Bostadshus NG16: Åtgärdande av putsskador på fasader
2022	Alla bostadshus och sophus 2: Byte av befintliga termostatventiler på alla värmeelement mot nya
2022	Installation av 10 st laddboxar på boendeparkeringen
2023	Alla hus: Stamspolning
2023	Alla bostadshus: Bättring av putsskador och infästningar för stuprör
2023	Tvättstuga NG14: Byte av tvättmaskin
2023	Alla bostadshus, yttertak: Extranockbryggor och skyddsräcken runt takluckor monterade för säkrare arbetsmiljö
2023	Lekplatsen: Ny sandlåda och byte av stolpar till insprängningsskydden
2024	Sophusen och planket: Underhållsmålning utvändigt av alla trätor, inkl. målning av fönstergaller samt byte av bottenplankor och spaljéer på planket
2024	Byte soffbräder på de tre gröna trädgårdsofforna
2024	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2024	Lekplatsen: Reparation och målning av taket på lektornet, byte av samtliga stolpar till insprängningsskyddet för gungställningen, byte av gungställningens stödben
2024	Rensning och rengöring av ventilationskanalerna till trapphus, hisschakt och tvättstugor
2024	Vägbom monterad framför infarten till Nickelgränd 12 för minskad biltrafik
2024	Installationer för ökad brandsäkerhet: Pulversprinkler i vardera soprummet, nödbelysning i vinds- och källarförråden samt skyltmarkering av nödutrymningsväg i tvättstugorna
2025	Installation av radonutsugningsfläkt ansluten till lägenhet i Nickelgränd 18
2025	Byte av frånluftsfläktar och tillhörande regler- och styrutrustning på vinden i samtliga bostadshus.
2025	Installation av elektriska portöppnare i bostadshusens entréer.

Föreningen planerar enligt underhållsplanen att utföra nedanstående underhåll de närmaste 5 åren. Slutgiltiga beslut om genomförande eller senareläggning av åtgärder tas successivt.

Årtal	Åtgärd
2026	Alla bostadshus: Utvändig bättringsmålning av väderutsatta fönster och fönsterdörrar i söderläge
2026	Alla hus: Stamspolning
2026	Alla hus: Obligatorisk ventilationskontroll OVK
2026	Tvättstuga NG18: Byte tvättmaskiner (om nödvändigt)
2026	Tvättstugor NG14 och 18: Byte torkskåp (om nödvändigt)
2026	Infarter och parkeringar: Omläggning av asfalt, målning linjemarkeringar (om nödvändigt)
2027	Lekplats: Byte formbar leksand
2027	Gårdar: Målning trappräcken/skyddsräcken
2027	Sophus och tvättstugor: Byte av små fläktaggregat/kanalfläktar (om nödvändigt)
2027	Tvättstuga NG14: Byte tvättmaskiner (om nödvändigt)
2027	Tvättstugor NG14 och 18: Byte mangel och torktumlare (om nödvändigt)
2028	Alla bostadshus: Byte av entrépartier av aluminium med dörrar och fönster
2028	Tvättstugor NG14 och 18, städskrubbar samt styrelserum: Byte tvättställ, wc, rostfri utrustning, utslagsbackar, blandare, kompaktkök i tillämplig omfattning
2029	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2029	Alla bostadshus: Putsning fasader och socklar, byte hängrännor/stuprör, målning friser, taksprång, takplåt, hängskivor och takdetaljer
2029	Alla bostadshus: Underhållsmålning utvändigt av fönsterbleck, fönster, balkondörrar, ytterdörrar
2029	Alla bostadshus och sophus: Byte hängrännor/stuprör, målning takplåt, hängskivor och takdetaljer
2029	Alla hus: Stamspolning
2030	Målning undersida balkonggolv samt över- och undersida loftgångsbalkonggolv
2030	Undercentral sophus 2: Expansionskärl för vatten, byte

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	103	131	219	270	249
Skuldsättning, kr/kvm	7 974	7 974	8 000	8 034	8 069
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 974	7 974	8 000	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	293	282	257	169	181
Årsavgifter, kr/kvm	972	956	955	906	906
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	989	998	937	955
Nettoomsättning, tkr	4 665	4 578	4 560	4 477	4 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	-724	-608	9	17	506
Soliditet, %	40	41	42	42	41

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 103 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	17 969 952	0	0	17 969 952
Upplåtelseavgifter, kr	1 995 000	0	0	1 995 000
Underhållsfond, kr	7 838 253	0	1 390 770	9 229 023
S:a bundet eget kapital, kr	27 803 205	0	1 390 770	29 193 975
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-829 369	-608 283	-1 390 770	-2 828 422
Årets resultat, kr	-608 283	608 283	-724 213	-724 213
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 437 652	0	-2 114 983	-3 552 635
S:a eget kapital, kr	26 365 553	0	-724 213	25 641 340

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 905 000 kr samt ianspråktagande skett med 514 230 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 437 652
Årets resultat, kr	-724 213
Reservation till underhållsfond, kr	-1 905 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	514 230
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 552 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 552 635
-----------------------------	------------

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	4 664 754	4 577 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 215	11
Summa Rörelseintäkter		4 687 969	4 577 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 536 835	-3 633 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 130	-128 362
Personalkostnader	Not 6	-221 217	-214 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-688 017	-688 017
Summa Rörelsekostnader		-4 587 200	-4 664 403
Rörelseresultat		100 769	-86 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 285	63 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-867 268	-585 210
Summa Finansiella poster		-824 983	-521 700
Resultat efter finansiella poster		-724 213	-608 283
Resultat före skatt		-724 213	-608 283
Årets resultat		-724 213	-608 283

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	59 051 887	59 708 841
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	175 061	206 124
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 226 947	59 914 965
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		59 227 447	59 915 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 058	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 016 022	4 044 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	365 515	372 469
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 383 595	4 416 673
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 175	10 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 175	10 000
Summa Omsättningstillgångar		4 393 770	4 426 673
Summa Tillgångar		63 621 218	64 342 138

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 964 952	19 964 952
Fond för yttre underhåll	9 229 023	7 838 253
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	29 193 975	27 803 205
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 828 422	-829 369
Årets resultat	-724 213	-608 283
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 552 636	-1 437 652
Summa Eget kapital	25 641 339	26 365 552

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 643 3818 626 922
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		24 643 3818 626 922
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 251 85728 268 316
Leverantörsskulder		429 737421 407
Skatteskulder		7 7949 955
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	-3 89312 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	651 003637 196
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 336 49829 349 664
Summa Skulder		37 979 87937 976 586
Summa Eget kapital och skulder		63 621 21864 342 138

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 769	-86 583
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	688 017	688 017
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	688 017	688 017
Erhållen ränta	42 285	63 510
Erlagd ränta	-869 054	-584 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-37 982	80 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 441	-84 010
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 079	192 388
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 520	108 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 462	189 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-120 000
Årets kassaflöde	-16 462	69 252
Likvida medel vid årets början	3 973 545	3 904 293
Likvida medel vid årets slut	3 957 083	3 973 545



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	3 755 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. **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	4 298 736	4 193 880
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	199 455	228 616
	Hyror garage och parkeringsplatser	133 110	131 630
	Hyror förbrukningsbaserad	18 862	13 001
	Hyror övrigt	3 000	750
	Övriga primära intäkter	25 111	20 371
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 678 274	4 588 248
	Hyresbortfall	-13 520	-10 440
	<i>Summa</i>	-13 520	-10 440
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 664 754	4 577 808

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 215	11
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 215	11

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-485 062	-487 104
	Snö och halk-bekämpning	-103 167	-67 201
	Reparationer	-222 543	-344 169
	Planerat underhåll	-514 229	-524 211
	Försäkringsskador	-2 938	-22 798
	El	-381 673	-374 813
	Uppvärmning	-714 465	-664 605
	Vatten	-261 082	-263 441
	Sophämtning	-137 914	-138 841
	Fastighetsförsäkring	-126 351	-122 718
	Kabel-TV och bredband	-213 857	-214 190
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 336	-104 320
	Tomträttsavgäld	-262 300	-262 300
	Övriga driftkostnader	-920	-43 276
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 536 835	-3 633 987

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	-54 046	-50 677
	Administrationskostnader	-27 128	-20 124
	Extern revision	-16 875	-15 750
	Medlemsavgifter	-16 040	-14 129
	Föreningsverksamhet	-19 348	-17 181
	Övriga förvaltningskostnader	-7 693	-10 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 130	-128 362
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-182 280	-177 632
	Sociala avgifter	-33 057	-30 675
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-221 217	-214 037
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	41 509	62 072
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	776	1 438
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 285	63 510
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	-865 542	-584 134
	Övriga räntekostnader	-1 726	-1 076
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-867 268	-585 210

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 683 863	69 683 863
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 683 863	69 683 863
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 975 022	-9 318 068
	Årets avskrivningar	-656 955	-656 955
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 631 977	-9 975 022
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 051 887	59 708 841
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	110 000 000	108 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 570 000	49 570 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 570 000	49 570 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	361 580	361 580
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	361 580	361 580
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-155 456	-124 393
	Årets avskrivningar	-31 063	-31 063
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-186 519	-155 456
	<i>Utgående redovisat värde</i>	175 061	206 124
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 946 908	3 963 545
	Övriga fordringar	69 114	80 659
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 016 022	4 044 204

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 515	372 469
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	365 515	372 469

Not 13	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>
Nordea	2,70%	2027-12-15	11 229 935	0
Nordea	2,25%	2026-03-30	3 624 935	0
SEB	2,67%	2028-09-28	13 413 446	0
Stadshypotek AB	3,57%	2026-03-30	8 626 922	0
			36 895 238	0

Långfristig del	24 643 381
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 251 857
Kortfristig del	12 251 857
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	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	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>
Nordea	2,70%	2027-12-15	11 229 935	0
Nordea	2,25%	2026-03-30	3 624 935	0
SEB	2,67%	2028-09-28	13 413 446	0
Stadshypotek AB	3,57%	2026-03-30	8 626 922	0
			36 895 238	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 251 857
Kortfristig del	12 251 857

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-3 893	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	12 790
	<i>Summa Övriga skulder</i>	-3 893	12 790
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	446 303	405 315
	Upplupna räntekostnader	4 568	6 354
	Övriga upplupna kostnader	200 132	225 527
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	651 003	637 196

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-05.

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 Kanngjutaren i Stockholm

Org.nr 716421-1000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren 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 Kanngjutaren 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Kimming

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Per Vallander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:54:38



Fredrik Strand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:20:54



Wahid Shakir

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:32:00



Ylva Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:15:59



Robert Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:04:25



Björn Martinussen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 22:45:21



Kenneth Kimming

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:22:53



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 06:42:40



Revisionsberättelse 2025

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

Kenneth Kimming

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:53:34



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 06:42:19

