







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Agersö i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3862 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 5	2021-04-01	1979
Ärvinge Gård 7	2014-04-01	1979
Ärvinge Gård 8	2014-04-01	1979
Totalt 3 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1979
Arvinge Gård 10	Stockholms kommun	10 år	2028-10-01	1979
Arvinge Gård 11	Stockholms kommun	10 år	2028-10-01	1979
Totalt 3 objekt				

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
257	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 524
85	garageplatser	1 275
181	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	1 046
Totalt 525 objekt		**23 845**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 133 st 3 rok, 75 st 4 rok, 3 st 5 rok, 12 st 6 rok, 6 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kista sopsug SFF	G:A	716418-4165	7,6445%	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Hakali	Ordförande	2019-05-28	
Christer Rundström	Ledamot	2018-10-31	
Arne Brovig	Ledamot	2024-11-07	2025-04-28
Thomas Fredriksson	Ledamot	2019-05-28	
Siemon Wezeman	Ledamot	2021-05-31	
Håkan Nilsson	Ledamot	2022-05-23	
Petra Güler	Ledamot	2020-06-29	
Mikael Ekwall	Ledamot	2019-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Güler, Mikael Ekwall, Thomas Fredriksson och Håkan Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Rundström, Thomas Fredriksson, Petra Güler och Mikael Hakali.

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

Valberedning har varit: Lena Johansson (sammankallande), Samuel Munck samt Katerina Dunstan Correa, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5% 2025-01-01 samt med 3% 2026-01-01

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 2025-05-08.

Under året har följande stora händelser skett

- Stamspolning genomförd i hela föreningen
- OVK slutförd
- Utbytt ventilation i tvättstuga Ringstedsgatan 17
- Styrelsen arbetar kontinuerligt med värmesystemet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder utförts:

Årtal	Åtgärd
2022-2024	Injustering värmesystem
2024	Fönsterbyte
2022	Takrenovering
2021	Ventilation
2020	Passersystem
2020	Hissrenoveringen
2018	Stamventiler
2012	Dränering & stomme

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadrenovering
2026	Utvärdering accessytem till fastigheter
2026	Renovering av föreningslokalen
2029	Stambyte (enligt antagande 2025)

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 377 och under året har det tillkommit 18 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 375.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	197	292	228	201
Skuldsättning, kr/kvm	4 521	5 100	5 319	4 876	3 981
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 999	5 348	5 577	5 112	4 174
Räntekänslighet, %	5	5	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	322	327	307	266	258
Årsavgifter, kr/kvm	1 012	976	936	773	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	86	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	1 058	1 032	874	896
Nettoomsättning, tkr	24 831	23 854	22 774	20 519	19 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 768	1 441	4 411	2 250	773
Soliditet, %	16	14	13	11	11

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	5 541 100	0	0	5 541 100
Upplåtelseavgifter, kr	2 595 800	0	0	2 595 800
Underhållsfond, kr	6 936 897	0	1 895 157	8 832 054
S:a bundet eget kapital, kr	**15 073 797**	**0**	**1 895 157**	**16 968 954**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 280 797	1 441 063	-1 895 157	2 826 703
Årets resultat, kr	1 441 063	-1 441 063	1 767 946	1 767 946
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 721 860**	**0**	**-127 211**	**4 594 649**
S:a eget kapital, kr	**19 795 657**	**0**	**1 767 946**	**21 563 603**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 379 000 kr samt ianspråktagande skett med 483 843 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	4 721 860
Årets resultat, kr	1 767 946
Reservation till underhållsfond, kr	-2 379 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	483 843
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 594 649**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 594 649**

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

Dokument-ID 09222115557575248852 Signerat MH, PG, ME, HN, SW, TF, CR, JK, LZ

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 830 831	23 853 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 780	19 439
Summa Rörelseintäkter		**25 051 611**	**23 873 081**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 652 471	-15 013 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 451	-306 294
Personalkostnader	Not 6	-622 267	-807 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 607 141	-2 221 554
Summa Rörelsekostnader		**-19 225 329**	**-18 349 380**
Rörelseresultat		**5 826 282**	**5 523 700**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 662	182 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 097 998	-4 264 904
Summa Finansiella poster		**-4 058 336**	**-4 082 638**
Resultat efter finansiella poster		**1 767 946**	**1 441 063**
Resultat före skatt		**1 767 946**	**1 441 063**
Årets resultat		**1 767 946**	**1 441 063**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	129 864 352	130 343 949
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 127 544
Summa Materiella anläggningstillgångar		**129 864 352**	**132 471 493**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**129 864 852**	**132 471 993**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 836	26 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 657 786	2 999 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 255 189	1 168 113
Summa Kortfristiga fordringar		**3 988 811**	**4 194 566**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 086 593	4 049 283
Summa Kortfristiga placeringar		**1 086 593**	**4 049 283**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	332 025	337 056
Summa Kassa och bank		**332 025**	**337 056**
Summa Omsättningstillgångar		**5 407 429**	**8 580 905**
Summa Tillgångar		**135 272 281**	**141 052 898**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 136 900	8 136 900
Fond för yttre underhåll		8 832 054	6 936 897
Summa Bundet eget kapital		**16 968 954**	**15 073 797**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 826 703	3 280 797
Årets resultat		1 767 946	1 441 063
Summa Fritt eget kapital		**4 594 649**	**4 721 860**
Summa Eget kapital		**21 563 603**	**19 795 657**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	74 694 502	63 400 000
Summa Långfristiga skulder		**74 694 502**	**63 400 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 900 000	51 694 507
Leverantörsskulder		1 658 361	1 065 659
Skatteskulder		35 867	58 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	919 699	1 076 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 500 248	3 962 531
Summa Kortfristiga skulder		**39 014 175**	**57 857 240**
Summa Skulder		**113 708 677**	**121 257 240**
Summa Eget kapital och skulder		**135 272 280**	**141 052 897**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 826 282	5 523 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 607 141	2 221 554
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 607 141**	**2 221 554**
Erhållen ränta	39 662	182 266
Erlagd ränta	-4 094 800	-4 282 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 378 285**	**3 645 382**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 185	76 782
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 756	-2 375 736
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-4 571**	**-2 298 954**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 373 714**	**1 346 429**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-14 388 262
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-14 388 262**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 500 005	-4 944 507
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-7 500 005**	**-4 944 507**
Årets kassaflöde	**-3 126 291**	**-17 986 341**
Likvida medel vid årets början	**7 189 925**	**25 176 266**
Likvida medel vid årets slut	**4 063 634**	**7 189 925**

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	55996 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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 388 036	19 414 295
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 175 636	1 262 318
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	228 216	332 301
	Hyror lokaler	1 395 392	1 374 228
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 177 395	1 003 205
	Hyror förbrukningsbaserad	262 339	259 933
	Övriga primära intäkter	273 520	274 094
	Summa Bruttoomsättning	**24 900 534**	**23 920 374**
	Avgiftsbortfall	0	-3 219
	Hyresbortfall	-69 703	-63 513
	Summa	**-69 703**	**-66 732**
	Summa Nettoomsättning	**24 830 831**	**23 853 642**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	118 462	0
	Övriga sekundära intäkter	102 318	19 439
	Summa Övriga rörelseintäkter	**220 780**	**19 439**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 877 617	-2 758 606
	Snö och halk-bekämpning	-163 533	-396 177
	Reparationer	-866 900	-801 179
	Planerat underhåll	-483 843	-784 226
	Försäkringsskador	-939 775	-838 333
	El	-2 062 153	-1 920 051
	Uppvärmning	-4 197 642	-4 216 722
	Vatten	-1 399 951	-1 233 874
	Sophämtning	-1 307 664	-619 646
	Fastighetsförsäkring	-389 653	-574 647
	Kabel-TV och bredband	-274 729	-322 463
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-644 081	-507 140
	Tomträttsavgäld	-40 800	-40 800
	Övriga driftkostnader	-4 130	0
	Summa Driftskostnader	**-15 652 471**	**-15 013 863**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 412	-59 737
	Administrationskostnader	-79 324	-65 735
	Extern revision	-40 000	-32 000
	Konsultkostnader	-11 000	-38 500
	Medlemsavgifter	-37 270	-37 270
	Föreningsverksamhet	-62 668	-24 125
	Övriga förvaltningskostnader	-79 777	-48 927
	Summa Övriga externa kostnader	**-343 451**	**-306 294**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-29 400	-60 686
	Övriga arvoden	-470 400	-534 480
	Sociala avgifter	-122 374	-181 980
	Övriga personalkostnader	-93	-30 524
	Summa Personalkostnader	**-622 267**	**-807 670**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 150	1 482
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	38 512	180 784
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**39 662**	**182 266**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 090 649	-4 251 717
	Övriga räntekostnader	-7 349	-13 187
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-4 097 998**	**-4 264 904**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	142 262 298	106 392 491
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 675 000	24 675 000
	Årets investeringar	2 127 544	35 869 807
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**169 064 842**	**166 937 298**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-36 593 349	-34 441 324
	Årets avskrivningar	-2 607 141	-2 221 554
	Omklassificeringar	0	69 530
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-39 200 490**	**-36 593 348**
	Utgående redovisat värde	**129 864 352**	**130 343 950**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	210 000 000	207 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 759 000	3 864 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 683 000	4 959 000
Summa	**264 442 000**	**275 823 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	125 081 014	125 081 014
Varav i eget förvar	-3 242 000	-3 242 000
Ställda säkerheter	**121 839 014**	**121 839 014**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 127 544	23 609 089
	Omklassificering till byggnad	-2 127 544	-21 481 545
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**2 127 544**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 645 016	2 803 586
	Övriga fordringar	12 770	195 888
	Summa Övriga fordringar	**2 657 786**	**2 999 474**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 255 189	1 168 113
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 255 189**	**1 168 113**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 086 593	4 049 283
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 086 593**	**4 049 283**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	5 170	5 155
	Handelsbanken	326 855	331 901
	Summa Kassa och bank	**332 025**	**337 056**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,06%	2026-12-01	20 800 000	500 000
Stadshypotek AB	4,02%	2027-12-01	20 000 000	500 000
Stadshypotek AB	2,78%	2029-10-30	20 900 000	800 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-06-30	14 800 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,72%	2026-06-30	7 800 000	1 200 000
Stadshypotek AB	2,56%	2028-06-30	11 375 000	1 300 000
Stadshypotek AB	2,78%	2028-06-01	11 919 502	500 000
			107 594 502	**6 000 000**

Långfristig del	74 694 502
Nästa års amortering av långfristig skuld	4 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 600 000
Kortfristig del	32 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	6 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	24 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,06%	2026-12-01	20 800 000	500 000
Stadshypotek AB	4,02%	2027-12-01	20 000 000	500 000
Stadshypotek AB	2,78%	2029-10-30	20 900 000	800 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-06-30	14 800 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,72%	2026-06-30	7 800 000	1 200 000
Stadshypotek AB	2,56%	2028-06-30	11 375 000	1 300 000
Stadshypotek AB	2,78%	2028-06-01	11 919 502	500 000
			107 594 502	**6 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	4 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 600 000
Kortfristig del	32 900 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	142 332	140 432
	Momsskuld	77 322	231 187
	Källskatt	157 982	155 052
	Inre fond	475 528	483 182
	Övriga kortfristiga skulder	66 535	66 262
	Summa Övriga skulder	**919 699**	**1 076 115**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 959 616	2 324 907
	Upplupna räntekostnader	329 047	325 849
	Övriga upplupna kostnader	1 211 585	1 311 775
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 500 248**	**3 962 531**

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

Årsredovisningen är daterad 2026-04-13

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm
Org.nr 716416-3862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Agersö 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 Agersö i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi 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. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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.

Dokument-ID 09222115557576080531 Signerat JK, LZ

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 Agersö 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Kjellgren
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576080531 Signerat JK, LZ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575248852***

Mikael Hakali
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:48:04

Petra Güler
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:52:31

Mikael Ekwall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:55:08

Håkan Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:28:38

Siemon Wezeman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:04:06

Thomas Fredriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:12:59

Christer Rundström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:16:50

Jan Kjellgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:47:36

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:21:01

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576080531***

Jan Kjellgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:45:21

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:18:43

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.