







Årsredovisning 2025

HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769620-8292 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Engelsmannen 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1952
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
7	förråd	150
149	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 314
16	lägenheter (hyresrätt)	950
8	garageplatser	0
Totalt 180 objekt		**10 414**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 30 st 1 rok, 88 st 2 rok, 31 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Irländaren GA:1	G:A		73 / 100	Tvättstuga
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fabian Ekdahl Filipsson	Ledamot	2024-06-25	
Veronika Christiane Martini	Ledamot	2025-05-27	
Per Sandström	Ledamot	2025-05-27	
Susanna Perttula	Ledamot	2023-06-26	
Katja Sarajeva	Ledamot	2022-07-05	
Kenneth Rudolf Quinteros Moscoso	Ledamot	2025-05-27	
Fredrik Johansson	Ledamot	2022-07-05	2025-05-27
Anders Joachimsson	Ledamot	2013-11-18	
Ida Bäckström	Ledamot	2023-06-26	
Ida Bäckström	Ordförande	2025-05-27	
Arvid Trybom	Ledamot	2012-03-27	
Arvid Trybom	Ordförande	2022-07-05	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arvid Trybom, Ida Bäckström, Per Sandström, Kenneth Rudolf Quinteros Moscoso och Veronika Christiane Martini.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katja Sarajeva, Arvid Trybom, Ida Bäckström, Veronika Christiane Martini och Fabian Ekdahl Filipsson.

Revisorer har varit: Txomin Diaz Rodriguez vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mona Karlsson (sammankallande) och Michael Maurin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjs med 3% från 2025-01-01 och 3% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Åtgärder baseras på underhållsplanen och prioriteras utifrån nytta, risk och kostnad. Syftet är att säkerställa en långsiktig balans i föreningens ekonomi. Enligt nuvarande beräkningar har föreningen ett underhållsbehov motsvarande 170 miljoner kronor i dagens penningvärde över de kommande 50 åren. Detta innebär att föreningen på längre sikt kommer behöva ta upp nya lån och successivt höja avgifterna.

De planerade projekten syftar till att minska driftskostnaderna och reducera risken för skador. Att prioritera åtgärder som bidrar till dessa mål är avgörande för att skapa en ekonomisk balans och långsiktig hållbarhet i föreningens verksamhet.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-14.

Styrelsen har under året hållit elva styrelsemöten och arbetat löpande med både drift, planering och utveckling av föreningens fastigheter. Föreningen har genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten, båda med god uppslutning. Gårdarna städades, cyklar märktes inför kommande rensning och dagarna avslutades med grillning och kaffe, vilket bidrog till en trivsam gemenskap bland de boende. Under december hölls även ett glöggmingel fjärde advent, ett uppskattat tillfälle för medlemmarna att mötas inför julhelgen. Föreningen har också tagit fram en egen logotyp som ett led i att stärka föreningens identitet och underlätta kommunikation.

Avslutade åtgärder 2025

Förebyggande underhåll

- Obligatorisk elsäkerhetsbesiktning
- Kontroll av eldstäder och beslut om åtgärd
- Brandsäkring av skyddsrum
- Filmning av horisontella avloppsstammar och beslut om åtgärd
- Installerad pumpgrop under huset vid port 148
- Inventering av underhållsbehov i hyresrätterna
- Genomgång av tvättstugans maskiner
- Taktillsyn
- Rondering för att undvika måsar på taket

Avhjälpande underhåll

- Åtgärder efter vattenskador orsakade av läckage i två lägenheter
- Reparation av balkongräcke efter yttre påverkan
- Renovering av picknickbord och bänkar

Ekonomiska åtgärder och effektiviseringar

- Uppdatering av underhållsplan
- Genomgång av föreningens sparande och placeringar
- Byte av styrenhet i två undercentraler (hus 120–128 och 138–148)

Utemiljö, trygghet och regel- och rutinförändringar

- Uppdaterad regelsamlingen
- Infört blåljuskod i porttelefonerna
- Satt upp skyltar ”lekande barn”
- Ställt upp två sandlådor (en på varje gård)

Pågående åtgärder 2025

- Utredning av gemensamt elnätsabonnemang (baserat på stämmobeslutad motion)
- Utredning av gruppavtal för internet (baserat på stämmobeslutad motion)
- Informationsskyltar för att tydliggöra föreningens identitet (baserat på stämmobeslutad motion)

Planerade åtgärder 2026
Förebyggande och avhjälpande underhåll

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Tätning av rökgaskanaler
- Utredning av underhållsbehov av värmestammar
- Relining av horisontella avloppsstammar under husen
- Enstaka dräneringsåtgärder

Ekonomiska åtgärder och effektiviseringar

- Pilotprojekt för värmeoptimering i hus 96–108 inkl. byte av undercentral, styr- och reglerutrustning samt ventiler
- Montering av mätutrustning i samtliga lägenheter och uppkoppling för optimering
- Beräkning och injustering av värmesystem i hus 138–148

Utemiljö och trygghet

- Trygghetsbelysning vid mörka platser

Planerade åtgärder 2027–2030

- Byte av balkongskärmar
- Byte av elledningar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
6 st lokaler har byggts om till lägenheter med bostadsrätt.

Gårdarna har försetts med grillplatser och pergolas så utemiljön bättre lämpar sig för sammankomster och rekreation.

Fastigheten har byggts ut med en föreningslokal och ett hobbyrum.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	-1	151	170	229
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	301	301	257	222	214
Årsavgifter, kr/kvm	694	660	669	666	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	80	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	811	751	763	755	753
Nettoomsättning, tkr	8 044	7 622	7 794	7 734	7 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 125	-3 961	-2 357	-1 738	-1 330
Soliditet, %	99	99	98	99	99

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 224 354 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	144 681 036	0	1 098 746	145 779 782
Upplåtelseavgifter, kr	41 610 061	0	2 411 254	44 021 315
Underhållsfond, kr	2 949 750	0	82 238	3 031 987
S:a bundet eget kapital, kr	**189 240 847**	**0**	**3 592 238**	**192 833 084**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 602 018	-3 961 041	-82 238	-17 645 297
Årets resultat, kr	-3 961 041	3 961 041	-2 125 359	-2 125 359
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-17 563 059**	**0**	**-2 207 597**	**-19 770 656**
S:a eget kapital, kr	**171 677 788**	**0**	**1 384 641**	**173 062 428**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 746 200 kr samt ianspråktagande skett med 663 962 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	-17 563 059
Årets resultat, kr	-2 125 359
Reservation till underhållsfond, kr	-746 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	663 962
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-19 770 656**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-19 770 656**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 044 002	7 621 654
Övriga rörelseintäkter	Not 3	279 010	81 648
Summa Rörelseintäkter		**8 323 012**	**7 703 302**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 070 466	-8 186 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 383	-785 347
Personalkostnader	Not 6	-503 455	-484 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 984 370	-2 984 370
Summa Rörelsekostnader		**-11 029 675**	**-12 439 976**
Rörelseresultat		**-2 706 663**	**-4 736 673**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	584 243	776 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 939	-968
Summa Finansiella poster		**581 303**	**775 633**
Resultat efter finansiella poster		**-2 125 359**	**-3 961 041**
Resultat före skatt		**-2 125 359**	**-3 961 041**
Årets resultat		**-2 125 359**	**-3 961 041**

Dokument-ID 092221155575575610535 Signerat IB, SP, PS, KRQM, AT, VM, AJ, FEF, KS, TDR, AA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	141 037 951	143 992 707
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	200 749	230 363
Summa Materiella anläggningstillgångar		**141 238 700**	**144 223 070**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**141 239 200**	**144 223 570**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27	27
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 731 684	1 721 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	839 718	768 159
Summa Kortfristiga fordringar		**2 571 429**	**2 489 293**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	6 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**6 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	30 971 349	20 800 655
Summa Kassa och bank		**30 971 349**	**20 800 655**
Summa Omsättningstillgångar		**33 542 779**	**29 789 948**
Summa Tillgångar		**174 781 979**	**174 013 518**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 801 097	186 291 097
Fond för yttre underhåll		3 031 987	2 949 750
Summa Bundet eget kapital		**192 833 084**	**189 240 847**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 645 297	-13 602 018
Årets resultat		-2 125 359	-3 961 041
Summa Ansamlad förlust		**-19 770 656**	**-17 563 059**
Summa Eget kapital		**173 062 428**	**171 677 788**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		379 733	649 518
Skatteskulder		25 702	29 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	96 729	380 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 217 386	1 276 652
Summa Kortfristiga skulder		**1 719 550**	**2 335 731**
Summa Skulder		**1 719 550**	**2 335 731**
Summa Eget kapital och skulder		**174 781 979**	**174 013 518**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 706 663	-4 736 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 984 370	2 984 370
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 984 370**	**2 984 370**
Erhållen ränta	514 904	956 234
Erlagd ränta	-2 939	-968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**789 672**	**-797 037**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	50 862	-71 576
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-616 180	-525 879
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-565 318**	**-597 455**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**224 354**	**-1 394 492**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 510 000	4 280 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 510 000**	**4 280 000**
Årets kassaflöde	**3 734 354**	**2 885 508**
Likvida medel vid årets början	**28 835 380**	**25 949 872**
Likvida medel vid årets slut	**32 569 734**	**28 835 380**

Dokument-ID 092221155575757610535 Signerat IB, SP, PS, KRQM, AT, VM, AJ, FEF, KS, TDR, AA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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. **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).

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. **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.

Dokument-ID 09222115557575610535 Signerat IB, SP, PS, KRQM, AT, VM, AJ, FEF, KS, TDR, AA

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 466 402	6 150 124
	Hyror bostäder	1 293 108	1 393 248
	Hyror lokaler	2 120	2 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	88 992	90 846
	Hyror övrigt	67 512	64 944
	Övriga primära intäkter	125 868	79 109
	Summa Bruttoomsättning	**8 044 002**	**7 780 359**
	Hyresbortfall	0	-158 705
	Summa	**0**	**-158 705**
	Summa Nettoomsättning	**8 044 002**	**7 621 654**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	279 010	81 648
	Summa Övriga rörelseintäkter	**279 010**	**81 648**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 174 378	-1 265 958
	Snö och halk-bekämpning	-81 200	-126 526
	Reparationer	-535 602	-456 089
	Planerat underhåll	-663 963	-967 974
	Försäkringsskador	-58 273	-712 243
	El	-161 566	-216 759
	Uppvärmning	-2 413 123	-2 413 033
	Vatten	-513 679	-461 438
	Sophämtning	-248 032	-258 219
	Fastighetsförsäkring	-144 387	-183 089
	Kabel-TV och bredband	-90 545	-78 416
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-302 870	-286 520
	Tomträttsavgäld	-638 100	-626 400
	Övriga driftkostnader	-44 749	-133 459
	Summa Driftskostnader	**-7 070 466**	**-8 186 123**

Dokument-ID 09222115557575610535 Signerat IB, SP, PS, KRQM, AT, VM, AJ, FEF, KS, TDR, AA

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 738	-35 174
	Administrationskostnader	-98 025	-278 871
	Extern revision	-27 000	-25 367
	Medlemsavgifter	-25 390	-21 760
	Föreningsverksamhet	-17 563	-31 241
	Övriga förvaltningskostnader	-281 668	-392 933
	Summa Övriga externa kostnader	**-471 383**	**-785 347**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-12 000	-8 500
	Övriga arvoden	-372 057	-387 909
	Sociala avgifter	-119 398	-87 727
	Summa Personalkostnader	**-503 455**	**-484 136**

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	485	556
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	583 757	776 044
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**584 243**	**776 601**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga räntekostnader	-2 939	-968
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 939**	**-968**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 254 873	175 254 873
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	72 000	72 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**175 326 873**	**175 326 873**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-31 334 166	-28 379 410
	Årets avskrivningar	-2 954 756	-2 954 756
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 288 922**	**-31 334 166**
	Utgående redovisat värde	**141 037 951**	**143 992 707**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 173 000	1 149 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	668 000	608 000
	Summa	**183 841 000**	**198 757 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	72 600 000	72 600 000
	Varav i eget förvar	-72 600 000	-72 600 000
	Ställda säkerheter	**0**	**0**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	616 574	616 574
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**616 574**	**616 574**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-386 211	-356 597
	Årets avskrivningar	-29 614	-29 614
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-415 825**	**-386 211**
	Utgående redovisat värde	**200 749**	**230 363**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 598 384	1 534 724
	Övriga fordringar	133 300	186 383
	Summa Övriga fordringar	**1 731 684**	**1 721 107**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	440 718	371 380
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	399 000	396 779
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**839 718**	**768 159**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	30 971 349	20 800 655
	Summa Kassa och bank	**30 971 349**	**20 800 655**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	56 448	51 568
	Förskott på insats	0	290 000
	Övriga kortfristiga skulder	40 281	38 915
	Summa Övriga skulder	**96 729**	**380 483**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	668 393	648 929
	Övriga upplupna kostnader	548 993	627 723
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 217 386**	**1 276 652**

Årsredovisningen är daterad 2026-03-12.
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 Engelsmannen i Stockholm

Org.nr 769620-8292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Dokument-ID 09222115557575088840 Signerat TDR, AA

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 Engelsmannen 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

Txomin Diaz Rodriguez
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575088840 Signerat TDR, AA

Årsredovisning 2025

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

Ida Bäckström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:28:46

Susanna Perttula
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 05:50:13

Per Sandström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:51:48

Kenneth Rudolf Quinteros Moscoso
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 22:38:08

Arvid Trybom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:07:42

Veronika Martini
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:59:30

Anders Joachimsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:04:27

Fabian Ekdahl Filipsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:07:54

Katja Sarajeva
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:56:49

Txomin Diaz Rodriguez
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:26:29

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 06:33:26

Revisionsberättelse 2025

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

Txomin Diaz Rodriguez
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:09:18

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 06:33:07

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.