



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Bergshamra i Solna

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna med säte i Solna org.nr. 715200-0126 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun, marken förvärvades 2013.

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Abborren 1 | 1953-01-01    | 1954                 |
| Ålen 1     | 1953-01-01    | 1954                 |
| Laxen 1    | 1953-01-01    | 1954                 |
| Löjan 1    | 1953-01-01    | 1954                 |
| Mörten 1   | 1953-01-01    | 1954                 |

### Totalt 5 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 146                      | p-platser                             | 0                        |
| 24                       | lokaler (hyresrätt)                   | 1 123                    |
| 71                       | förråd                                | 315                      |
| 398                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 25 956                   |
| 39                       | garageplatser                         | 585                      |
| <b>Totalt 678 objekt</b> |                                       | <b>27 979</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 146 st 2 rok, 189 st 3 rok, 24 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Hans Wolf               | Ordförande | 2024-06-03 |            |
| Conny Callin            | Ledamot    | 2024-03-06 |            |
| Esko Vierumäki          | Ledamot    | 2024-01-03 |            |
| Elisabeth Ruke          | Ledamot    | 2024-10-22 | 2025-06-24 |
| Peter Werelius          | Ledamot    | 2022-11-23 | 2025-11-12 |
| Catherine Bollö Amagalu | Ledamot    | 2025-06-24 |            |
| Hans-Olov Bergstedt     | Ledamot    | 2013-06-17 | 2025-06-24 |
| Elina Sognevik          | Ledamot    | 2022-11-23 |            |
| Rita Spolander          | Ledamot    | 2024-06-03 |            |
| Johan Sjöberg           | Ledamot    | 2025-06-24 |            |
| Agnes Hansson           | Ledamot    | 2024-07-10 | 2025-06-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Esko Vierumäki, Elina Sognevik och Johan Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Wolf, Esko Vierumäki och Catherine Bollö Amagalu.

Revisorer har varit: Jenny Almstedt med Liselott Falk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Gabrielsson, Mikaela Ekeroth och Per-Otto Walter, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% 2025 och höjs med 2% från den 1 jan 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 2025-08-31.

## Ekonomi

Förvaltaren har arbetat hårt i att hålla kostnaderna nere med bibehållen eller högre kvalitet som exempel intrimning av våra undercentraler.

Taxorna och kostnaderna för el, vatten, värme ökar. Detta kombinerat med högre räntor utgjorde det underlag för avgiftshöjningen inför 2026 på 2 %.

Totala kostnaden för lånen ökade något för helåret då räntorna för de lån som skrevs om 2025 är högre än de tidigare. Förhoppningsvis stabiliseras kostnaderna för räntan för 2026 då räntan har gått ner.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Under hösten 2025 har föreningen köpt in en ny traktor för snöröjning och sandning då den äldre traktorn som redan på 90-talet köptes in begagnad inte längre uppfyller de krav som ställs idag. Då vår fastighetsskötare kan sköta snöröjning och sandningen så spar vi in en kostnad i stället för att upphandla snöröjningen.

#### **Förändringar i avtal**

Januari 2025 startade vårt nya ekonomiska förvaltningsavtal med HSB då vi sagt upp SBC avtalet förra året.

#### **Övriga uppgifter**

##### **Information:**

Stämman hölls i vår egen samlingslokal den 23 juni 2025. Tre styrelsemedlemmar slutade och två nya valdes in. Under hösten slutade ytterligare en styrelsemedlem. Två av de avgående styrelsemedlemmarna har varit i styrelsen under många år och vi tackar dem för allt det arbete de lagt ner under många år.

Föreningens uppdaterade stadgar röstades igenom för andra årsmötet i rad vilket gör att dessa gäller nu, de kan hittas på föreningens hemsida.

Utöver 12 protokollförda möten har styrelsen haft en heldag med budget och underhåll på agendan.

Mellan styrelsemötena har även arbetsgrupper haft olika möten både interna och externa möten.

Månadsbrev har sänts ut digitalt men också anslagits i portarna, dessa läggs även upp på hemsidan.

Efter ett fortsatt intresse från Solna stad att förtäta bostadsområden i Bergshamra har Settler Properties AB anmält intresse för projektering av bostäder på och i anslutning till föreningens mark. Föreningen har tecknat en avsiktsförklaring med Settler Properties AB för att se möjligheten att ta fram en ny detaljplan längs Björnstigen nedan för oss. Delar av föreningens mark ingår i utredningen och om det finns möjlighet till detta kommer frågan om föreningens mark skulle kunna förvärfvas för byggnation av hus efter Björnstigen. Innan det kommer så långt måste frågan om försäljning tas upp på föreningensstämma för beslut.

Det anordnades även en städdag med korvgrillning den 9 nov. Dagen koncentrerades på att städa källargångarna. En cykelrensning har även ägt rum.

Trivselgruppen:

Trivselgruppen efterfrågar fler medlemmar som vill och kan hjälpa till med dessa trivselfrämjande aktiviteter.

Trivselgruppen sköter även bokning av hobbyrummet och trivsellokalen som har varit flitigt utnyttjad.

##### **Motioner:**

De sju inkomna motionerna från stämman 2025 är alla besvarade och färdigbehandlade och har även presenterats i styrelsens infoblad.

##### **Fastigheten:**

I början på året den 24 februari brann det i en lägenhet på Lostigen 38 dock kom ingen person till skada som tur är.

Återställningen av lägenheten har tagit väldigt lång tid och är inte heller färdig vid årets slut. Del av återställningen har även varit att trappuppgången sanerats och målats om på den övre delen.

Den obligatoriska lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) har skett under året som gett en hel del anmärkningar som är tvingande att åtgärda.

En uppföljning av tidigare radonmätning som gett att vi har några lägenheter med något förhöjda värden som måste åtgärdas. Kommunen är väldigt på om detta och har aviserat att vi kommer få straffavgift om detta inte åtgärdas inom en viss tid.

Under hösten genomfördes en stamspolning av alla avlopp i lägenheterna samt stammarna uppifrån och ned i källarna.

En besiktning av kattvindar har gjorts under hösten för att dokumentera status på dessa. Tyvärr har styrelsen haft svårt att få tillträde till några medlemmars lägenheter vilket medför att besiktningen drar ut på tiden och medför extra kostnader. Föreningen har även besiktigt alla våra gemensamma el-centraler så dessa uppfyller rätt krav. Lagstadgad besiktning av lekplatser samt brandskyddskontroll inklusive åtgärder av anmärkningar har genomförts.

Belysningen på Lostigen 32 har bytts ut till ledbelysning med rörelsesensorer som en test för att se om det är något vi ska montera i alla trapphus.

Föreningen har haft en del problem med vattenskador dels en del element som börjat läcka och behövt bytas ut. Det har även trängt in vatten i en del källare som delvis åtgärdats. Dock har vi under hösten haft en större fuktskada med inträngande vatten på Mårdstigen 10-14 som kommer kräva större åtgärder. Det har uppmätts fukt på väggar en bra bit upp som måste åtgärdas.

Föreningen har en framtida underhållsskuld som kommer behövas åtgärdas framöver vad avser fasader, värmesystem samt garaget som behöver åtgärdas.

Avseende garaget har åläggande från tidigare garagebesiktning inte fullgjorts fullt ut och styrelsen kommer nu skyndsamt vidtar en extra ordinär insats för att föreningen fortsatt ska få bruka garaget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd  |
|-----------|---|
| 2025      | Stamspolning i alla hus   |
| 2024      | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd och anmärkningar åtgärdade   |
| 2023-2024 | Balkongrenovering   |
| 2023      | Tätning av garagetaket mot fuktgenomträngning   |
| 2022-2025 | Värmesystem, injustering, optimering och byte av en värmeväxlare i en undercentral. Montering av syrefilter samt magnetfilter i värmesystemet |
| 2022      | Installationer av moloker för sophantering Nya anslagstavlor i portarna   |
| 2020      | Relining dagvatten - samlingsledning i källarstråket hus Må 1-25 Anläggning av 10st elbilsaddplatser för medlemmar                            |
| 2019      | Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden- Rensning av yttertak, rensning av innertak samt stämpning av pelare enligt besiktningsprotokoll  |
| 2018-2019 | Relining spillvatten-samlingsledningen i källarstråken alla hus utom Må 1-25  |
| 2017-2018 | Takrenovering-yttertaken samt fönster på översta våningen utbyta  |
| 2015-2019 | Stambyte  |
| 2014      | Renovering av tvättstugor   |

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

| Årtal     | Åtgärd  |
|-----------|---|
| 2026      | Byte belysningsarmaturer i trappuppgångar med rörelsedetektorer |
| 2026      | Åtgärder fuktinträngning i källare Må 10-14                     |
| 2026      | Byte utdömda dörrar på baksidan av Må 2-14                      |
| 2026      | Åtgärder radon i 4 lägenheter                                   |
| 2026-2027 | Isolering Vindar  |
| 2027      | Upprustning trapphus och entrébelysning                         |
| 2029-2031 | Fasadrenovering   |

## Medlemsinformation

Under året har 42 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 566 och under året har det tillkommit 50 och avgått 52 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 564.

## Flerårsöversikt

|  | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 224    | 238    | 244    | 221    | 227    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 480  | 8 352  | 8 030  | 8 033  | 8 212  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 141  | 9 145  | 8 571  | 8 575  | 8 769  |
| Räntekänslighet, %                     | 8      | 10     | 10     | 0      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 234    | 224    | 182    | 190    | 197    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 974    | 936    | 832    | 0      | 0      |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 85     | 88     | 89     | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 069  | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 28 243 | 27 063 | 24 158 | 22 048 | 21 394 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -533   | 1 189  | 1 725  | 252    | 999    |
| Soliditet, %                           | 35     | 35     | 36     | 36     | 34     |

## Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 5 954 354 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 224 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 5 062 955                  | 0  | 0                         | 5 062 955                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 90 000 002                 | 0  | 0                         | 90 000 002                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 11 967 500                 | 0  | 0                         | 11 967 500                 |
| Underhållsfond, kr                    | 21 730 484                 | 0  | -52 801                   | 21 677 683                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>128 760 941</b>         | <b>0</b>   | <b>-52 801</b>            | <b>128 708 140</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 665 538                  | 1 188 818  | 52 801                    | 3 907 156                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 188 818                  | -1 188 818   | -532 674                  | -532 674                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 854 356</b>           | <b>0</b>   | <b>-479 873</b>           | <b>3 374 482</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>132 615 297</b>         | <b>0</b>   | <b>-532 674</b>           | <b>132 082 622</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 052 801 kr. I årets ianspråktagande ingår både ianspråktagande för året samt för föregående år.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 854 355        |
| Årets resultat, kr                                  | -532 674         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 000 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 052 801        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 374 482</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>3 374 482</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

|   |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 28 242 744               | 27 051 045               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 1 673 646                | 681 774                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>29 916 390</b>        | <b>27 732 819</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -15 403 726              | -13 432 958              |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -349 212                 | -719 000                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -1 091 343               | -923 378                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -6 101 567               | -5 021 012               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-22 945 848</b>       | <b>-20 096 348</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>6 970 542</b>         | <b>7 636 471</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 105 874                  | 272 682                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -7 609 089               | -6 720 335               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-7 503 216</b>        | <b>-6 447 653</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-532 674</b>          | <b>1 188 818</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>-532 674</b>          | <b>1 188 818</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-532 674</b>          | <b>1 188 818</b>         |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |        |                    |                    |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 362 705 462        | 368 409 203        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 10 | 1 857 591          | 1 751 354          |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>364 563 052</b> | <b>370 160 557</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500        | 500        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**364 563 552 370 161 057**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                   |                  |
|--|--------|-------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | -5 820            | 9 292            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 10 938 319        | 2 439 037        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 160 193           | 779 311          |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>11 092 691</b> | <b>3 227 639</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                |                |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank              | Not 14 | 248 864        | 587 561        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |        | <b>248 864</b> | <b>587 561</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**11 341 556 3 815 201**

### Summa Tillgångar

**375 905 108 373 976 257**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 107 030 457        | 107 030 457        |
| Fond för yttre underhåll         | 21 677 683         | 21 730 484         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>128 708 140</b> | <b>128 760 941</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 3 907 156        | 2 665 538        |
| Årets resultat                  | -532 674         | 1 188 818        |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>3 374 482</b> | <b>3 854 355</b> |

### Summa Eget kapital

**132 082 622 132 615 296**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|   |        |                    |                    |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 124 400 000        | 162 800 000        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>124 400 000</b> | <b>162 800 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                    |                   |
|---|--------|--------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 112 875 000        | 74 575 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 673 801          | 411 919           |
| Skatteskulder                                   |        | 66 451             | 40 924            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 385 067            | 34 481            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 4 422 167          | 3 498 637         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>119 422 486</b> | <b>78 560 961</b> |

### Summa Skulder

**243 822 486 241 360 961**

### Summa Eget kapital och skulder

**375 905 108 373 976 257**

# Kassaflödesanalys

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 6 970 542                | 7 636 471                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 6 101 567                | 5 021 012                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>6 101 567</b>         | <b>5 021 012</b>         |
| Erhållen ränta  | 105 874                  | 272 682                  |
| Erlagd ränta  | -7 223 628               | -6 776 189               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>5 954 354</b>         | <b>6 153 976</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 567 607                  | -1 770                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder   | 2 176 064                | -2 965 784               |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>2 743 670</b>         | <b>-2 967 554</b>        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>8 698 024</b>         | <b>3 186 422</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -504 063                 | -26 519 072              |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-504 063</b>          | <b>-26 519 072</b>       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -100 000                 | 14 900 000               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-100 000</b>          | <b>14 900 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>8 093 961</b>         | <b>-8 432 650</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>2 609 688</b>         | <b>11 042 338</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>10 703 650</b>        | <b>2 609 688</b>         |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 25 222 126               | 23 993 964               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | -2 016                   | 0                        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 334 096                  | 334 320                  |
|       | Hyror lokaler                               | 618 654                  | 589 617                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 2 003 224                | 1 622 445                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 65 069                   | 113 901                  |
|       | Hyror övrigt                                | 147 943                  | 126 618                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 205 785                  | 271 980                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>28 594 881</b>        | <b>27 052 845</b>        |
|       | Hysesbortfall                               | -352 137                 | -1 800                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-352 137</b>          | <b>-1 800</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>28 242 744</b>        | <b>27 051 045</b>        |

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

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 1 460 463                | 539 850                  |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 213 183                  | 141 924                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>1 673 646</b>         | <b>681 774</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01         | 2024-01-01         |
|-------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       |                                       | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                    |                    |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -2 725 216         | -2 754 103         |
|       | Snö och halk-bekämpning               | -96 802            | 0                  |
|       | Reparationer                          | -601 741           | -639 646           |
|       | Planerat underhåll                    | -484 438           | -568 364           |
|       | Försäkringsskador                     | -2 281 240         | -626 582           |
|       | El                                    | -903 470           | -1 095 203         |
|       | Uppvärmning                           | -4 610 852         | -4 479 933         |
|       | Vatten                                | -1 029 232         | -792 689           |
|       | Sophämtning                           | -650 587           | -674 822           |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -554 668           | -501 098           |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -512 298           | -471 379           |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -776 652           | -747 850           |
|       | Övriga driftkostnader                 | -176 530           | -81 289            |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-15 403 726</b> | <b>-13 432 958</b> |
|       |                                       |                    |                    |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01         | 2024-01-01         |
|       |                                       | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                    |                    |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -26 397            | -42 892            |
|       | Administrationskostnader              | -174 247           | -154 869           |
|       | Extern revision                       | -46 375            | -108 125           |
|       | Konsultkostnader                      | -7 250             | -13 500            |
|       | Medlemsavgifter                       | -52 780            | -52 230            |
|       | Föreningsverksamhet                   | -10 096            | -84 361            |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -32 067            | -263 023           |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-349 212</b>    | <b>-719 000</b>    |

| Not 6 | Personalkostnader   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Arvode styrelse   | 0                        | -390 516                 |
|       | Revisionsarvode   | -10 000                  | 0                        |
|       | Övriga arvoden  | -470 400                 | -314 000                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -367 666                 | 0                        |
|       | Sociala avgifter  | -242 152                 | -205 362                 |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                           | 0                        | -13 500                  |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -1 125                   | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-1 091 343</b>        | <b>-923 378</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 17 208                   | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 88 665                   | 272 682                  |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>105 874</b>           | <b>272 682</b>           |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -7 602 209               | -6 720 330               |
|       | Övriga räntekostnader   | -6 881                   | -5                       |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-7 609 089</b>        | <b>-6 720 335</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|--|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 282 483 367        | 246 118 745        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 137 046 940        | 137 046 940        |
|        | Omklassificeringar                           | -255 554           | 36 364 622         |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>419 274 753</b> | <b>419 530 307</b> |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -51 121 104        | -46 149 712        |
|        | Årets avskrivningar                          | -5 703 741         | -4 971 392         |
|        | Omklassificeringar                           | 255 554            | 0                  |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-56 569 291</b> | <b>-51 121 104</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>362 705 462</b> | <b>368 409 203</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 341 000 000        | 292 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 4 640 000          | 5 200 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 253 000 000        | 290 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 4 410 000          | 5 200 000          |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>603 050 000</b> | <b>592 400 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                         | 237 650 400        | 226 687 400        |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>237 650 400</b> | <b>226 687 400</b> |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 2 690 021          | 0                  |
|        | Årets investeringar                          | 504 063            | 2 690 021          |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>3 194 084</b>   | <b>2 690 021</b>   |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -938 667           | -889 047           |
|        | Årets avskrivningar                          | -397 826           | -49 620            |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-1 336 493</b>  | <b>-938 667</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>1 857 591</b>   | <b>1 751 354</b>   |

| <b>Not 11</b> | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>             | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                   |                   |
|               | Ingående värde andel i HSB                                | 500               | 0                 |
|               | Årets anskaffning   | 0                 | 500               |
|               | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Not 12</b> | <b>Övriga kortfristiga fordringar</b>                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|               | Avräkningskonto HSB                                       | 10 454 786        | 2 022 127         |
|               | Övriga fordringar   | 483 533           | 416 910           |
|               | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>10 938 319</b> | <b>2 439 037</b>  |
| <b>Not 13</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|               | Förutbetald försäkring                                    | 0                 | 554 661           |
|               | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 160 193           | 224 650           |
|               | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>160 193</b>    | <b>779 311</b>    |
| <b>Not 14</b> | <b>Kassa och bank</b>                                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | <i>Kassa och bank</i>                                     |                   |                   |
|               | Swedbank  | 24 958            | 93 062            |
|               | SBAB  | 223 906           | 108 299           |
|               | Transaktionskonto   | 0                 | 380 629           |
|               | Borgo räntekonto  | 0                 | 5 572             |
|               | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>248 864</b>    | <b>587 561</b>    |

## Not 15 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 3,38%            | 2027-03-25        | 55 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 3,48%            | 2026-11-25        | 27 800 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,23%            | 2026-03-28        | 4 475 000          | 100 000                     |
| Swedbank            | 2,58%            | 2027-04-23        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 1,53%            | 2026-02-25        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,58%            | 2027-04-23        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 3,68%            | 2026-03-25        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 4,05%            | 2026-06-17        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 4,05%            | 2026-06-17        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,75%            | 2028-11-24        | 30 000 000         | 600 000                     |
|                     |                  |                   | <b>237 275 000</b> | <b>700 000</b>              |

|   |             |
|---|-------------|
| Långfristig del   | 124 400 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 600 000     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 112 275 000 |
| Kortfristig del   | 112 875 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 700 000     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 800 000   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,14%       |
| Finns swap-avtal  | Nej         |

**Not 16 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 3,38%            | 2027-03-25        | 55 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 3,48%            | 2026-11-25        | 27 800 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,23%            | 2026-03-28        | 4 475 000          | 100 000                     |
| Swedbank            | 2,58%            | 2027-04-23        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 1,53%            | 2026-02-25        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,58%            | 2027-04-23        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 3,68%            | 2026-03-25        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 4,05%            | 2026-06-17        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 4,05%            | 2026-06-17        | 20 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,75%            | 2028-11-24        | 30 000 000         | 600 000                     |
|                     |                  |                   | <b>237 275 000</b> | <b>700 000</b>              |

|   |             |
|---|-------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 600 000     |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 112 275 000 |
| Kortfristig del                           | 112 875 000 |

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

| <i>Övriga skulder</i>       |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Depositioner                | 2 000          | 1 000         |
| Momsskuld                   | 26 601         | 0             |
| Källskatt                   | 4 702          | 12 783        |
| Inre fond                   | 0              | 1 450         |
| Övriga kortfristiga skulder | 351 764        | 19 248        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>385 067</b> | <b>34 481</b> |

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

| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 2 308 509        | 2 021 542        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 498 662          | 113 201          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 1 614 996        | 1 363 894        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>4 422 167</b> | <b>3 498 637</b> |

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-04.

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 Bergshamra i Solna

Org.nr 715200-0126

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Bergshamra i Solnas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Bergshamra i Solna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

### Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-23. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie stämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Jenny Almstedt

Förtroendevald revisor

# 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.