



Årsredovisning 2025

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LÖDAREN I STOCKHOLM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3632 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borraren 2	1944-01-01	1944
Fräsaren 2	1944-01-01	1944
Lödaren 4	1944-01-01	1944

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Borraren 2	Stockholms Kommun	10 år	2033-06-30	1944
Fräsaren 2	Stockholms Kommun	10 år	2033-06-30	1944
Lödaren 4	Stockholms Kommun	10 år	2033-06-30	1944

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	förråd	88
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 389
2	lokaler (hyresrätt)	148
40	P-platser	0
Totalt 123 objekt		3 625

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 72 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Öhrström	Ordförande	2023-07-28	
Katrin Rudgård	Ledamot	2024-08-08	2025-05-15
Håkan Broström	Ledamot	2025-07-01	
Lizbet Brittsten	Ledamot	2017-10-28	
David Arenvall	Ledamot	2023-07-28	2025-07-01
Jimmy Månström	Ledamot	2024-08-08	2025-04-25
Kristoffer Ravudd	Ledamot	2024-08-08	2025-07-01
Billy Flink	Ledamot	2025-07-01	
Lucas Gadea	Ledamot	2024-08-08	
Amanda Eriksson	Ledamot	2023-07-28	
Hjalmar Markell	Ledamot	2025-12-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Broström, Lizbet Brittsten, Henrik Öhrström, och Amanda Eriksson.

Revisorer har varit: Fredrik Jansson med Chet Baines som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Åberg (sammankallande), Kristoffer Ravudd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Fastighetsägarna fortsätter att ta hand om vår fastighetsskötsel och vår tekniska fastighetsförvaltning. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen ligger kvar hos HSB.

I nuläget är inga större renoveringar inplanerade.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av tagglås i samtliga entréer och sidodörrar på fastigheterna samt till föreningens bastu.
2022	Tillgång till vind förbättrades med installation av nya vindstegar och säkerhetsanordningar.
2023	Kärl och kärlskåp avsedda för insamling av matavfall har köpts in och tagits i bruk.
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i samtliga lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen.
2024	Stampsolning i lägenheter, lokal och allmänna utrymmen.
2024	Styrelsen har konsoliderat avtalen för bredband och TV till en och samma leverantör.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av entréer och soprum.
2027	Reparation av trasiga parkeringsytor.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	172	14	240	171
Skuldsättning, kr/kvm	5 799	5 905	6 011	6 134	6 241
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 050	6 161	6 272	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	342	285	269	261	239
Årsavgifter, kr/kvm	1 126	1 119	927	927	927
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	87	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 205	1 231	1 049	1 047	983
Nettoomsättning, tkr	4 210	4 229	3 648	3 692	3 564
Resultat efter finansiella poster, tkr	-175	-117	-723	31	-557
Soliditet, %	2	3	3	6	6

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 198 727 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 150 kr/m2.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	85 246	0	0	85 246
Underhållsfond, kr	1 777 024	0	-4 929	1 772 095
S:a bundet eget kapital, kr	1 862 270	0	-4 929	1 857 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 123 428	-116 726	4 929	-1 235 225
Årets resultat, kr	-116 726	116 726	-174 915	-174 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 240 154	0	-169 986	-1 410 140
S:a eget kapital, kr	622 116	0	-174 915	447 201

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 174 929 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	-1 240 154
Årets resultat, kr	-174 915
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	174 929
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 410 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 410 140

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	4 210 367	4 229 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 291	123 063
Summa Rörelseintäkter		4 259 658	4 352 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 989 338	-2 707 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 862	-127 145
Personalkostnader	Not 6	-201 073	-194 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-529 905	-554 874
Summa Rörelsekostnader		-3 879 178	-3 584 619
Rörelseresultat		380 480	767 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	804	1 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-556 199	-886 117
Summa Finansiella poster		-555 395	-884 172
Resultat efter finansiella poster		-174 915	-116 726
Resultat före skatt		-174 915	-116 726
Årets resultat		-174 915	-116 726

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	20 234 059	20 763 964
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 234 059	20 763 964
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		20 234 559	20 764 464

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 366	90 798
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 218 318	1 389 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	296 318	298 198
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 605 002	1 778 300
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	9 033	9 033
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 033	9 033
Summa Omsättningstillgångar		1 614 035	1 787 333
Summa Tillgångar		21 848 594	22 551 797

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 246	85 246
Fond för yttre underhåll		1 772 095	1 777 024
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 857 341	1 862 270
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 235 225	-1 123 428
Årets resultat		-174 915	-116 726
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 410 140	-1 240 154
Summa Eget kapital		447 201	622 116

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 504 193	20 879 193
Leverantörsskulder		124 429	332 863
Skatteskulder		15 960	7 204
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	83 616	80 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	673 195	629 504
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		21 401 393	21 929 681
Summa Skulder		21 401 393	21 929 681

Summa Eget kapital och skulder		21 848 594	22 551 797
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	380 480	767 446
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	529 905	554 874
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	529 905	554 874
Erhållen ränta	804	1 946
Erlagd ränta	-595 434	-940 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 755	383 340
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 975	-183 431
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-114 054	99 719
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-117 029	-83 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 727	299 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-375 000	-375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-375 000
Årets kassaflöde	-176 273	-75 372
Likvida medel vid årets början	1 291 886	1 367 259
Likvida medel vid årets slut	1 115 613	1 291 886

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.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 707 676	3 707 676
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	109 250	111 000
	Hyror lokaler	130 611	126 897
	Hyror garage och parkeringsplatser	231 700	237 200
	Hyror övrigt	18 516	18 516
	Övriga primära intäkter	51 494	61 920
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 249 247	4 263 209
	Hyresbortfall	-38 880	-34 207
	<i>Summa</i>	-38 880	-34 207
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 210 367	4 229 002

*I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	49 291	123 063
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 291	123 063

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-456 006	-401 488
	Snö och halk-bekämpning	-115 347	-180 679
	Reparationer och löpande underhåll	-170 350	-112 581
	Planerat underhåll	-174 929	-170 494
	Försäkringsskador	-60 471	-151 379
	El	-123 738	-105 204
	Uppvärmning	-841 938	-729 827
	Vatten	-243 926	-173 563
	Sophämtning	-92 288	-64 677
	Fastighetsförsäkring	-154 430	-77 088
	Kabel-TV och bredband	-155 981	-155 559
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-138 236	-129 531
	Tomträttsavgäld	-261 700	-255 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 989 338	-2 707 820

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	1 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 248	-13 422
	Administrationskostnader	-48 778	-33 656
	Extern revision	-16 500	-15 375
	Konsultkostnader	0	-2 053
	Medlemsavgifter	-28 980	-28 980
	Föreningsverksamhet	-18 707	-20 398
	Övriga förvaltningskostnader	-28 648	-14 761
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-158 862	-127 145
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-151 000	-149 253
	Sociala avgifter	-48 073	-43 527
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-201 073	-194 780
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	432	458
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	372	1 488
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	804	1 946
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-555 389	-884 810
	Övriga räntekostnader	-810	-1 307
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-556 199	-886 117

Not 9	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 650 932	32 650 932
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 650 932	32 650 932
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 886 968	-11 332 751
	Årets avskrivningar	-529 905	-554 216
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 416 873	-11 886 968
	<i>Byggnader</i>	20 234 059	20 763 964
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	757 000	528 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	309 000	358 000
	<i>Summa</i>	95 066 000	94 886 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 304 455	25 304 455
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 304 455	25 304 455
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 106 580	1 282 853
	Övriga fordringar	111 738	106 451
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 218 318	1 389 304
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296 318	298 198
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	296 318	298 198

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

Kassa	8 651	8 651
Nordea	382	382
<i>Summa Kassa och bank</i>	9 033	9 033

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,32%	2026-10-30	6 841 000	125 000
Nordea	2,47%	2026-04-22	8 025 693	125 000
Nordea	2,62%	2026-04-08	5 637 500	125 000
			20 504 193	375 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 504 193
Kortfristig del	20 504 193

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Depositioner	12 000	12 000
Källskatt	48 072	45 373
Övriga kortfristiga skulder	23 544	23 544
<i>Summa Övriga skulder</i>	83 616	80 917

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	328 360	326 851
Upplupna räntekostnader	101 315	140 550
Övriga upplupna kostnader	243 520	162 103
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	673 195	629 504

Årsredovisningen är daterad 2026-03-19.

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 Lödaren i Stockholm

Org.nr 702001-3632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lödaren 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-04. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie årsstämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Jansson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Henrik Öhrström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:07:24



Hjalmar Markell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:29:33



Håkan Broström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:12:52



Lizbet Brittsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:20:40



Lucas Gadea

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 06:11:04



Amanda Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:28:09



Billy Flink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:53:53



Fredrik Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 22:46:09



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:35:40



Revisionsberättelse 2025

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

Fredrik Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 22:45:06



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:34:42



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.