



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Växeln i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Växeln i Stockholm

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB bostadsrättsförening Växeln i Stockholm kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: måndagen den 18 maj 2026 klockan 18:00
Plats: Midsommargården Stora Salen
Adress: Telefonplan 3

Förtäring serveras från klockan 17:30

Årsredovisningen kommer att publiceras på Mitt HSB samt på Bostadsrättsföreningens Växelns hemsida

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två justerare.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande

18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av distriktsrepresentanter och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Proposition från styrelsen. Beslut om inglasning av balkonger
 - b) Motion inkommen från Martin Holmberg Schwindt avseende inglasning av balkonger
25. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Våxeln i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769633-9535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017-02-15. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-18.

Föreningen innehar del av samfällighet.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Telefonstolpen 3	2017-01-17	2024

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	850
1	lokaler (hyresrätt)	86
217	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 207
Totalt 232 objekt		15 143

Föreningens lägenheter fördelas på: 65 st 112,5 kvm, 65 st 92 kvm, 13 st 100 kvm och 49 st 27-49 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Lindström	Ordförande	2024-02-02	
Irene Högberg Berglund	Ledamot	2025-10-07	
Dan Matsson	Ledamot	2025-10-07	
Rikard Wilhelm Ståhl	Ledamot	2024-02-02	2025-10-07
Camilla Brännfors	Ledamot	2025-10-07	
Jeanette Levin	Ledamot	2024-02-02	2025-10-07
Per Lönnheden	Ledamot	2024-10-21	2025-10-07
Stefan Palmér	Ledamot	2025-10-07	
Cecilia Alexand Lidh Jutell	Ledamot	2024-02-02	2025-10-07
Tuqa Amer Al-badri	Suppleant	2025-10-07	
Charlotte Gonzalez	Suppleant	2025-10-07	

Camilla Brännfors, Hans Lindström och Dan Matsson är utsedda att ingå i styrelsen av HSB Stockholm fram till avlämningsstämman våren 2027

Irene Högberg Berglund och Stefan Palmer är utsedda som ledamöter fram till och med avlämningsstämman 2027. Charlotte Gonzales och Tuqa Al Badri är utsedda som suppleanter på ett år och deras mandattid går ut vid ordinarie stämma våren 2026.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Camilla Brännfors, Hans Lindström, Irene Högberg Berglund och Stefan Palmer tecknar firman två i förening.

Revisorer har varit: Kerstin Thuveesson vald på föreningsstämman och av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Till valberedning valdes vid inflyttningsstämman Hevin Butler, Adam Kero och till valberedningens ordförande Edit Knutas.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2025-06-30, vid stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma (inflyttningsstämma) genomfördes 2025-09-25 och vid den stämman deltog 54 stycken röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Bostadsrättsföreningen Växeln bildades den 17 januari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2017

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta

bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sedan kvartal tre 2022 varit under produktion. Föreningens entreprenad med HSB Bostad har getts slutbesked och avslutats 2025-06-17 och slutbesked har erhållits 2025-06-24.

Slutplacering av föreningens lån skedde 2025-06-27 hos Swedbank fördelat på 3 lån med löptiderna, 3-mån, 2 år och 3 år.

Förening är färdigställd och har erhållt värdeår 2024.

Föreningens garantitid för huvudelen om 5 år har med entreprenören jämkats att starta den 1 Januari 2025. Särskilda varuganratier följer i enlighet med slutbesked.

Samtliga trapphus har senaste under 2025 tillträtt. HSB Bostad har förvärvat osålda lägenheter och erlagt köpeskilling för dessa till föreningen samt avgifter tills dessa sålts vidare. HSB bostad säljer löpande resterande lägenheter via överlåtelseavtal vilket inte påverkar föreningen.

Föreningen har tecknat följande förvaltningsavtal:

HSB Stockholm - (Fastighetsskötsel, ekonomiskt avtal, förvaltningsavtal, avtal om utemiljö samt avtal om Drift och Energi samtliga avtal har tecknats under 2025, övriga avtal har tecknats under 2024.

Jour - Securitas via HSB

Städ - Brf Städ - (avtal tecknat under 2025)

Hiss Jour- och serviceavtal - Kone

Försäkring - Trygg Hansa via söderberg & partners försäkringsmäklare

Återvinning - Remondis

Rest- och matavfall - SVOA

Mätning (IMD) - Infometric

Föreningen har ett tecknat förvaltningsavtal avseende drift och skötsel i GA (garage) med fastighetsägarna för Telefonfabriken 1

I samma förrättning har föreningen också ansökt om att slå samman sina två fastigheter, telefonstolpen 1 & 2 till en ny fastighet, Telefonstolpen 3, vilket fann laga kraft under 2025.

Under Q1 2025 har föreningen tagit över anslutningar och betalningsansvaret för vatten, El och Fjärrvärme.

Föreningens byggande tjänstemannastyrelse har under våren 2025 arbetet nära ett antal boendemedlemmar som visat intresse för att sitta med i framtida styrelse. Arbetet har varit fruktsamt där merparten sedemera fick en roll i styrelsen i samband med inflyttningstämman Dialogen och samarbetet har fungerat väl.

Föreningens ordinarie föreningstämma hölls 2025-06-30 på Midsommargården vid telefonplan.

Inflyttningstämma hölls 2025-09-25 på restaurang Addfood Restaurang & Catering på telefonplan där tjänstemannastyrelsen lämnade över arbetet till HSB stockholms representanter ihop med boenderepresentanter. Styrelsearbetet kommer lämnas över helt till medlemmarna på överlämnandestämma vilket regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Avgiften har höjts med 2% från och med 1 januari 2026

Ett av bostadsrättsföreningens lån som uppgår till 66 331 474 kronor sattes om på en tre månaders placering den 28 december 2025 till en ränta på 2,40%.

Förening är nyproducerad och inte några planer på underhåll eller större åtgärder kommande åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Entreprenaden färdigställd

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

Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 147 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 169 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	85	46	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 171	59 221	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 039	59 221	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	894	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	165	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	861	66	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	837	80	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 687	1 003	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 129	693	404	0	0
Soliditet, %	84	26	0	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på höga avskrivningar som inte påverkar likviditeten.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 85kr/m².

Föreningen har beslutat att höja avgiften med 2% från januari 2026.

Året 2025 innehåller inte ett helt års intäkter och kostnader som belastar samt att föreningens byggnad är nybyggt och inga stora underhållsåtgärder är planerade på många år.

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	323 739 500	0	752 713 000	1 076 452 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	103 377 500	103 377 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	1 206 240	1 206 240
S:a bundet eget kapital, kr	323 739 500	0	857 296 740	1 181 036 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	96 448	692 605	-1 206 240	-417 187
Årets resultat, kr	692 605	-692 605	-5 128 635	-5 128 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	789 053	0	-6 334 875	-5 545 822
S:a eget kapital, kr	324 528 553	0	850 961 865	1 175 490 418

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 206 240 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	789 053
Årets resultat, kr	-5 128 635
Reservation till underhållsfond, kr	-1 206 240
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 545 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 545 822

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 686 727	1 003 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 736	200 811
Summa Rörelseintäkter		12 847 463	1 203 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 503 912	-622 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 494	-3 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 436 445	0
Summa Rörelsekostnader		-11 411 851	-625 179
Rörelseresultat		1 435 612	578 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 684	113 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-6 578 931	0
Summa Finansiella poster		-6 564 247	113 791
Resultat efter finansiella poster		-5 128 635	692 605
Resultat före skatt		-5 128 635	692 605
Årets resultat		-5 128 635	692 605

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	1 373 509 556	446 000 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	413 411 018
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 373 509 556	859 411 018

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		1 373 510 056	859 411 518

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 157 459	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	20 670 065	385 073 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		326 002	175 640
Summa Kortfristiga fordringar		24 153 525	385 248 928
Summa Omsättningstillgångar		24 153 525	385 248 928

Summa Tillgångar		1 397 663 581	1 244 660 445
------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 179 830 000	323 739 500
Fond för yttre underhåll		1 206 240	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 181 036 240	323 739 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-417 187	96 448
Årets resultat		-5 128 635	692 605
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-5 545 822	789 053
Summa Eget kapital		1 175 490 418	324 528 553

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	131 743 360	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		131 743 360	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	67 705 586	891 686 000
Leverantörsskulder		707 624	4 535
Skatteskulder	Not 14	1 991 913	3 858 048
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 540 902	24 191 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 483 778	392 221
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		90 429 803	920 131 892
Summa Skulder		222 173 163	920 131 892
Summa Eget kapital och skulder		1 397 663 581	1 244 660 445



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 435 612	578 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 436 445	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 436 445	0
Erhållen ränta	14 684	165 829
Erlagd ränta	-5 922 869	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 963 872	744 643
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	353 067 294	15 387 923
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 377 737	20 189 085
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	346 689 557	35 577 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 653 428	36 321 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-520 534 983	-413 411 018
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-520 534 983	-413 411 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	856 090 500	323 739 500
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-692 237 054	61 802 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	163 853 446	385 541 500
Årets kassaflöde	-8 028 108	8 452 134
Likvida medel vid årets början	14 414 553	5 962 419
Likvida medel vid årets slut	6 386 445	14 414 553

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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	12 239 126	1 066 313
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	493 104	97 612
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	325 159	34 810
	Årsavgifter lokaler	437 464	0
	Hyror lokaler	127 164	0
	Övriga primära intäkter	237 471	5 258
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 859 488	1 203 993
	Avgiftsbortfall	-1 160 513	-200 811
	Hysesbortfall	-12 248	0
	<i>Summa</i>	-1 172 761	-200 811
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 686 727	1 003 182
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	160 736	200 811
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	160 736	200 811
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 144 624	-401 096
	Snö och halk-bekämpning	-96 835	-21 250
	Reparationer	-337 065	-12 509
	Planerat underhåll	-44 330	0
	El	-998 414	-450
	Uppvärmning	-1 338 592	-151
	Vatten	-168 102	-452
	Sophämtning	-369 266	-129 607
	Fastighetsförsäkring	-104 762	-32 757
	Kabel-TV och bredband	-349 925	-32 481
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	448 003	7 560
	Övriga driftkostnader	0	1 053
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 503 912	-622 139

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	-76 011	0
	Administrationskostnader	-197 554	-375
	Extern revision	-27 500	0
	Medlemsavgifter	-32 870	0
	Föreningsverksamhet	-26 591	0
	Övriga förvaltningskostnader	-110 969	-2 665
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-471 494	-3 040
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 564	8 532
	Ränteintäkter placeringar	0	105 259
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	120	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 684	113 791
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 577 740	0
	Övriga räntekostnader	-1 191	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 578 931	0

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	446 000 000	446 000 000
	Årets investeringar	933 946 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 379 946 000	446 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 436 445	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 436 445	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 373 509 556	446 000 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	525 000 000	37 419 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 800 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	273 000 000	286 126 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 107 000	0
	<i>Summa</i>	819 907 000	323 545 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	200 116 000	101 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	200 116 000	101 400 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	413 411 018	0
	Årets investeringar	520 534 982	413 411 018
	Omklassificering till byggnad	-933 946 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	413 411 018
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*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	6 386 445	14 414 553
Övriga fordringar	14 283 620	370 658 735
<i>Summa Övriga fordringar</i>	20 670 065	385 073 288

Not 12 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	2,59%	2026-06-28	66 371 474	667 052
Swedbank	2,71%	2027-06-23	66 538 237	667 052
Swedbank	2,81%	2028-06-07	66 539 235	667 060
			199 448 946	2 001 164

Långfristig del	131 743 360
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 334 112
Lån som ska konverteras inom ett år	66 371 474
Kortfristig del	67 705 586
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 001 164
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 004 656
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 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	2,59%	2026-06-28	66 371 474	667 052
Swedbank	2,71%	2027-06-23	66 538 237	667 052
Swedbank	2,81%	2028-06-07	66 539 235	667 060
			199 448 946	2 001 164

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 334 112
Lån som ska konverteras inom ett år	66 371 474
Kortfristig del	67 705 586

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	1 991 913	3 858 048
	<i>Summa Skatteskulder</i>	1 991 913	3 858 048
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	22 902	947
	Förskott insats	0	24 130 000
	Övriga kortfristiga skulder	17 518 000	60 141
	<i>Summa Övriga skulder</i>	17 540 902	24 191 088

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 Brf Växeln i Stockholm, org.nr. 769633-9535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växeln i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Växeln i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Thuvesson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Hans Lindström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:25:59



Dan Matsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:39:39



Irene Högberg Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:25:28



Stefan Palmér

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:35:31



Camilla Brännfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:58:32



Kerstin Thufvesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 16:44:15



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:26:37



Revisionsberättelse 2025

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

Kerstin Thufvesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 23:51:16



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:26:13



a) Proposition från styrelsen. Beslut om inglasning av balkonger

Det finns ingen generell bygglovsansökan som gäller inglasning av balkonger som detaljplanen medger.

Styrelsens proposition

Baserat på ovanstående så föreslår en enhällig styrelse att stämman beslutar att inglasning av balkonger kan tillåtas enligt nedan förutsättningar.

Förutsättningar

En arbetsgrupp kommer tillsätts där medlemmar från bostadsrättsföreningen ska ingå. Arbetsgruppen ska bereda frågan om inglasning av balkonger.

Styrelsen ingår inte i arbetsgruppen.

Arbetsgruppen kommer först att utröna intresset för inglasning hos respektive bostadsrättshavare.

Därefter ska offerter begäras in från leverantörer för att få så bra pris som möjligt. Slutligen ska bygglov ansökas.

Att inglasa sin lägenhets balkong kommer vara en för bostadsrättshavarens frivillig åtgärd. För en enhetlig fasad skall kunna upprätthållas så krävs att inglasningen av respektive lägenhets balkong sker på likartat sätt. Styrelsen ska därför ge sitt medgivande till att inglasningen uppfyller de av styrelsens ställda krav på design och montering

Inglasningen av balkonger enligt ovan kommer att ske på respektive bostadsrättshavares egen kostnad och ansvar. Det medför också ett ansvar för framtida underhåll och reparationen av inglasningen, ett ansvar som även omfattar samtliga kostnader. Ett separat avtal avseende inglasning kommer att tecknas för de som glasa in balkongerna.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Växeln i Stockholm.

Motion inkommen från Martin Holmberg Schwindt

Inglasning av balkonger

Att glasa in sin balkong kan förbättra boendekomfort och trivsel för föreningens medlemmar genom att möjliggöra ett utökat användande av balkongerna året runt. Inglasning kan även bidra till lägre energikostnader, minskat buller, ökat skydd mot inbrott (marknära balkonger) samt ett höjt marknadsvärde på lägenheterna.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att glasa in balkongerna och ta fram ett konkret förslag. Detta bör beakta åtminstone följande:

1. Tillstånd och regler: En översikt över vilka tillstånd som fordras, exempelvis bygglov samt eventuella andra regler och restriktioner.
2. Intresset bland de boende och hanteringen av kostnader: Om samtliga boende är villiga att glasa in sina balkonger, så är det förmodligen ekonomiskt gynnsamt att inhandla detta centralt, och fördela kostnaden på alla. Alternativt kan kostnaden för inglasningen bekostas separat av varje boende som väljer att glasa in sin balkong.
3. Leverantörsväl: För att garantera ett enhetligt och förmånligt utförande föreslås att styrelsen undersöker alternativen och utser en leverantör för föreningen baserat på kvalitet, pris och erfarenhet. Ramavtal bör tecknas med denne leverantör.

Jag föreslår alltså att föreningen undersöker möjligheten att endera glasa in alla balkonger alternativt att tillåta enskilda medlemmarna att själva välja att glasa in sina balkonger genom separata avtal med en av styrelsen utvald leverantör.

Jag tror personligen inglasning av balkonger kan bidra till ökad trivsel och ett mervärde för alla boende i föreningen.

Styrelsens svar på motion från Martin Holmberg Schwindt om inglasning av balkonger

Styrelsen tackar för en välformulerad och genomtänkt motion.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att inglasning av balkonger kan bidra till ökad boendekomfort, förbättrad trivsel samt ett mervärde för föreningens medlemmar och förlängd användning av balkongerna över året är aspekter som styrelsen ser positivt på.

Styrelsen instämmer också i att frågan kräver en noggrann utredning. Det är av stor vikt att beakta gällande regelverk, såsom krav på bygglov och andra myndighetskrav, samt att säkerställa att en eventuell inglasning sker på ett enhetligt och estetiskt tilltalande sätt som harmonierar med fastighetens utformning.

Mot bakgrund av ovanstående ställer sig styrelsen positiv till motionen och anser att en utredning i enlighet med motionärens förslag är väl motiverad.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionen.

[illegible]

[illegible]



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

