



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 713200-1129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens-Tibble 1:161	1978-01-01	1977
Kungsängens-Tibble 1:332	1978-01-01	1977
Kungsängens-Tibble 1:333	1978-01-01	1977
Kungsängens-Tibble 1:334	1978-01-01	1977
Kungsängens-Tibble 1:335	1978-01-01	1977
Kungsängens-Tibble 1:336	1978-01-01	1977

#### Totalt 6 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>
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 936
158	p-platser	0
<b>Totalt 310 objekt</b>		<b>12 936</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 62 st 2 rok, 22 st 3 rok, 45 st 4 rok, 23 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Samuel Cornelsen	Ordförande	2023-05-13	
Henrik Wahren	Ledamot	2025-08-10	
Joonas Aksel Sa Knuuttila	Ledamot	2022-05-10	
Timmie Andersson Hjalmarsson	Ledamot	2024-06-04	
Karl Olov Hofvander	Ledamot	2023-05-13	
Sarah Magdalena Lilja	Ledamot	2023-05-13	
Niklas Johansson	Ledamot	2023-05-13	
Robin Arlekrans	Ledamot	2023-11-30	2025-08-10
Kevin Carlqvist	Ledamot	2024-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samuel Cornelsen, Joonas Knuuttila, Kevin Carlqvist, Timmie Andersson och Niklas Johansson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Samuel Cornelsen, Karl Olov Hofvander och Kevin Carlqvist.

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

Valberedning har varit: Sandra Norman och Jakob Jogfors, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjts med 10% från och med 20250401 och 5% från 20260101.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-08.

2025 Installation av laddstolpar

2025 Påbörjat kulvertbyte (byte av rörledningar utanför och mellan husfasaderna), förväntas färdigt K1 2026

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2024 Åtgärder av vattenläckor  
 2024 Inköp av hjärtstartare  
 2024 Upphandling av projektledning för framtagande av förfrågningsunderlag kulvertbyte  
 2024 Förberedande arbete inför upphandling av laddstolpar  
 2022 Renovering av förråd sista etappen  
 2022 Radonåtgärder i bostadsrätter med förhöjda värden  
 2019-2021 Fasad och balkongrenovering  
 2020 Förbättring av taksäkerheten  
 2019 Installation av fiber  
 2019 Skogsvård och trädbeskränning  
 2019 Kompletterande ytterbelysning på förråd  
 2018 Gemensamma uteplatser har restaurerats  
 2018 Tilläggsinsolering vindar  
 2018 Byte av trasiga avbärräcken  
 2018 Byte av ytterdörrar  
 2018 Byte av stam och radiatorventiler  
 2016-2017 Byte av fjärrvärmecentral  
 2016 Mossbekämpning tak  
 2014 Asfaltering av parkeringsytor  
 2008 Fönsterbyte

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

Kulvertbyte (byte av rörledningar utanför och mellan husfasaderna) pågår under 2025.  
 Stambyte planeras att starta tidigast 2026 eller senast 2030.

**Medlemsinformation**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	116	75	200	187
Skuldsättning, kr/kvm	5 939	5 282	5 320	5 359	5 398
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 939	5 282	5 320	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	226	223	210	175	160
Årsavgifter, kr/kvm	852	793	721	684	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	87	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	907	771	739	688
Nettoomsättning, tkr	11 673	10 878	9 911	9 565	8 900
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 524	-453	-1 467	996	973
Soliditet, %	12	11	12	13	12

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 822 800	0	0	2 822 800
Underhållsfond, kr	1 402 240	0	355 676	1 757 916
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 225 040</b>	<b>0</b>	<b>355 676</b>	<b>4 580 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 368 157	-453 451	-355 676	4 559 030
Årets resultat, kr	-453 451	453 451	1 524 210	1 524 210
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 914 706</b>	<b>0</b>	<b>1 168 534</b>	<b>6 083 240</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 139 746</b>	<b>0</b>	<b>1 524 210</b>	<b>10 663 956</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 596 000 kr samt ianspråktagande skett med 240 324 kr

## Resultatdisposition

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 914 706
Årets resultat, kr	1 524 210
Reservation till underhållsfond, kr	-596 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	240 324
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 083 240</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 083 240</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 673 107	10 878 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 848	853 039
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>11 678 955</b>	<b>11 731 442</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 138 626	-8 492 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 152	-219 988
Personalkostnader	Not 6	-347 243	-411 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 741 056	-1 736 629
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 479 077</b>	<b>-10 860 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 199 877</b>	<b>870 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 417	70 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 684 084	-1 394 711
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 675 667</b>	<b>-1 324 223</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 524 210</b>	<b>-453 451</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 524 210</b>	<b>-453 451</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 524 210</b>	<b>-453 451</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	69 506 410	71 094 388
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	14 664 890	121 251
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 171 300</b>	<b>71 215 639</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**84 171 800 71 216 139**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 186	-1 071
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 041 759	3 574 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	657 621	596 793
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 703 566</b>	<b>4 170 643</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 859 228	4 151 668
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>3 859 228</b>	<b>4 151 668</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 562 794 8 322 311**

### Summa Tillgångar

**91 734 593 79 538 450**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 822 800	2 822 800
Fond för yttre underhåll	1 757 916	1 402 240
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 580 716</b>	<b>4 225 040</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 559 030	5 368 157
Årets resultat	1 524 210	-453 451
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 083 240</b>	<b>4 914 706</b>

**Summa Eget kapital** 10 663 956 9 139 746

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 000 000	19 821 239
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>24 000 000</b>	<b>19 821 239</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 825 407	48 504 168
Leverantörsskulder		1 640 059	251 274
Skatteskulder		18 508	23 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	119 158	111 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 467 506	1 686 945
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>57 070 637</b>	<b>50 577 465</b>

**Summa Skulder** 81 070 637 70 398 703

**Summa Eget kapital och skulder** 91 734 593 79 538 450

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 199 877	870 772
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 741 056	1 736 629
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 741 056</b>	<b>1 736 629</b>
Erhållen ränta	8 045	70 488
Erlagd ränta	-1 558 040	-1 363 446
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 390 938</b>	<b>1 314 443</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-145 578	-269 831
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 045 890	-1 061 208
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 900 312</b>	<b>-1 331 039</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 291 250</b>	<b>-16 596</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 696 717	-38 751
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 696 717</b>	<b>-38 751</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 500 000	-500 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-905 467</b>	<b>-555 347</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 722 972</b>	<b>8 278 319</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 817 505</b>	<b>7 722 972</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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19106 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	11 027 631	10 258 320
	Hyror garage och parkeringsplatser	548 897	525 036
	Hyror förbrukningsbaserad	33 108	14 451
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	69 847	81 254
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>11 679 483</b>	<b>10 879 061</b>
	Hysesbortfall	-6 376	-658
	<i>Summa</i>	<b>-6 376</b>	<b>-658</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>11 673 107</b>	<b>10 878 403</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	853 039
	Övriga sekundära intäkter	5 848	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>5 848</b>	<b>853 039</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 350 455	-1 327 732
	Snö och halk-bekämpning	-202 838	-176 015
	Reparationer	-193 908	-333 131
	Planerat underhåll	-240 324	-219 572
	Försäkringsskador	-3 750	-2 314 703
	El	-243 790	-188 267
	Uppvärmning	-1 839 172	-1 786 882
	Vatten	-834 291	-907 247
	Sophämtning	-262 006	-266 259
	Fastighetsförsäkring	-262 106	-242 923
	Kabel-TV och bredband	-443 939	-482 230
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-262 048	-247 760
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 138 626</b>	<b>-8 492 722</b>

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	-28 960	-27 284
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-87 091	-50 165
	Administrationskostnader	-43 063	-44 858
	Extern revision	-18 750	-15 875
	Medlemsavgifter	-50 040	-50 040
	Föreningsverksamhet	-7 500	-21 351
	Övriga förvaltningskostnader	-16 748	-10 415
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 152	-219 988

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 708	-1 334
	Övriga arvoden	-251 152	-314 424
	Sociala avgifter	-87 383	-95 572
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-347 243	-411 330

Personalkostnader redovisas enligt faktisk utbetalning.

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	1 508	1 390
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 908	69 098
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 417	70 488

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	-1 682 865	-1 393 540
	Övriga räntekostnader	-1 219	-1 171
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 684 084	-1 394 711

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 326 120	87 326 120
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 556 600	3 556 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	587 644	587 644
	Årets investeringar	153 078	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>91 623 442</b>	<b>91 470 364</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 375 976	-18 639 347
	Årets avskrivningar	-1 741 056	-1 736 629
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-22 117 032</b>	<b>-20 375 976</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>69 506 410</b>	<b>71 094 388</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>178 000 000</b>	<b>178 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 217 200	70 217 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>70 217 200</b>	<b>70 217 200</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	121 251	82 500
	Årets investeringar	14 543 639	38 751
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>14 664 890</b>	<b>121 251</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 958 277	3 571 304
	Övriga fordringar	83 482	3 617
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 041 759</b>	<b>3 574 921</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter		372	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		657 249	596 793
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		<b>657 621</b>	<b>596 793</b>

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

*Kassa och bank*

SBAB		22 875	23 579
Handelsbanken		14 641	16 344
Handelsbanken		3 821 712	4 111 745
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 859 228</b>	<b>4 151 668</b>

Not 14	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>
Stadshypotek AB	2,93%	2027-12-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	1,11%	2026-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	1,09%	2026-07-30	6 821 239	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-09-01	8 304 168	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-04-30	9 500 000	500 000
Stadshypotek AB	2,95%	2026-01-02	15 200 000	0
Stadshypotek AB	3,14%	2030-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2027-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2027-09-30	5 000 000	0
			<b>76 825 407</b>	<b>500 000</b>

Långfristig del	24 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	52 825 407
Kortfristig del	52 825 407
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 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>
Stadshypotek AB	2,93%	2027-12-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	1,11%	2026-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	1,09%	2026-07-30	6 821 239	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-09-01	8 304 168	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-04-30	9 500 000	500 000
Stadshypotek AB	2,95%	2026-01-02	15 200 000	0
Stadshypotek AB	3,14%	2030-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2027-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2027-09-30	5 000 000	0
			<b>76 825 407</b>	<b>500 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			52 825 407	
Kortfristig del			52 825 407	

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	8 264
Källskatt	57 766	56 294
Övriga kortfristiga skulder	61 392	46 884
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>119 158</b>	<b>111 442</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	992 651	854 032
Upplupna räntekostnader	262 553	136 509
Övriga upplupna kostnader	1 212 302	696 404
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 467 506</b>	<b>1 686 945</b>

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

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-14

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro  
Org.nr 713200-1129

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro 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 Hovslagaren i Upplands-Bros 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

# 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 Hovslagaren i Upplands-Bro för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Lena Zozulyak**

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Maria Forsström**

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Samuel Cornelsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:54:49



### Timmie Andersson Hjalmarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 13:08:58



### Karl Olov Hofvander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:08:43



### Joonas Aksel Sa Knuuttila

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:16:47



### Niklas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:04:54



### Sarah Magdalena Lilja

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:31:54



### Henrik Wahren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:26:57



### Kevin Carlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:09:27



### Maria Forsström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:27:27



### Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:55:36



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Maria Forsström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:30:21



### Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:53:17

