

Bostadsrättsföreningen

Bågen nr 223 i Stockholm

medlem i HSB Stockholm

Årsredovisning 2025



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem HSB Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, HSB Stockholm. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar två byggnader på fastigheterna Fatburen Nedre 1 och Fatbursbågen 1 i Maria Magdalena församling i Stockholms kommun. Byggnaderna uppfördes under åren 1990-1991.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Marken ägs av Stockholm Stad. Tomträttsavtalen löper med en första tidsperiod på 60 år räknat från år 1989 respektive år 1990, därefter tidsperioder om vardera fyrtio år. Avgälden regleras var tionde år.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Trygg-Hansa, i försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen, skadējursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Försäkringen börjar gälla från och med 2026-01-01. Observera att detta inte ersätter hemförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

De två byggnaderna har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 27 415 m².

- 283 bostadsrättslägenheter, 22 611 m².

Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
41	57	101	76	8

- 25 större hyreslokaler, 4 342 m². En lokal var vakant vid årets slut.

- 53 lagerlokaler/förråd i källarplanen, 462 m².

Styrelsens sammansättning

Lars Nordström	Ordförande
Unn Malm	Styrelseledamot
Bernt Höggvist	Styrelseledamot
Bo Stig Alsterlund	Styrelseledamot
Maria Tisell	Styrelseledamot
Martin Claesson	Styrelseledamot
Annelie Emneby	Styrelseledamot (HSB representant)
Magnus Saxenbrink	Teknisk förvaltare (adjungerad)
Johan Eckerström	Styrelseledamot, avgick från styrelsen i augusti 2025

HSB ombud

Under året har Bernt Höggvist varit ombud till HSB Stockholm distrikt 4.

Valberedning

Mats Olsson
Mia Valtee
Lennart Sjöberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Bernt Höggvist, Unn Malm, Lars Nordström, Martin Claesson.

Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision
Emma Aho	Internrevisor	
Wojtek Chudoba	Internrevisor suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Det genomsnittliga årliga investeringsbehovet enligt planen är 294 kr per kvadratmeter total yta, lika med drygt 8 miljoner kr per år. Föreningen håller på att upprätta en 50-årig underhållsplan som beräknas vara klar i slutet av juni 2026. Föreningens nya tekniska förvaltare from april 2026, Vimini AB, har tagit över uppdraget att upprätta underhållsplanen från Riksbyggen.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Impregnering av balkongerna.
- 2017** ● Installation av närvarostyrd belysning och led lampor i allmänna utrymmen.
- 2018** ● Omläggning av markplattor runt Bågenhuset.
- 2019** ● Utbyte av FTX ventilationsaggregat i Tempelhuset
- 2021** ● Utbyte av undercentral i Tempelhuset.
- 2021-2022** ● Utbyte av FTX ventilationsaggregat i Bågenhuset
- 2022** ● Renovering av blindfönster på södra sidan av Bågenhuset
Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Tempelhuset.
- 2023** ● Utbyte av undercentral i Bågenhuset
Installation av nytt övergripande styrsystem för värme och ventilation
Målning av taken på Bågen och Tempelhuset.
Renovering av blindfönster på södra sidan av Bågenhuset
- 2024** ● Renovering och ombyggnad av den stora kontorslokalen i Tempelhuset i samband med byte av lokalhyresgäst.
Installation av solceller på båda fastigheternas tak
Renovering av blindfönster på norra sidan av Bågenhuset och hela Tempelhuset.
Rengöring av fasaden på Bågenhuset
- 2024-2025** ● Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Bågenhuset
Byte till led lampor i trapphus inkl belysning i hisschakt
- 2025** ● Lägenheter våning 1 i Bågenhuset, ombyggnad av avlopp
Rengöring av fasaden på Tempelhuset
Trapphus, målning av källargolv
Besiktning av elsystemen och åtgärder av fel.

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Impregnering av terrazzogolv och -trappor i trapphusen. Ett sätt att förlänga livslängden på materialet. Fukt och salt utifrån får smuts att tränga ner i terrazzon, och en del av de små färgade stenarna i ytan att lossa och lämna gropar efter sig där ytterligare smuts samlas. Två provtrapphus har gjorts under 2025.
- Låscylindrar och passersystem, utbyte, uppdatering och ev utbyggnad. Nyckellåsen i husen är delvis mycket slitna och nycklar riskerar komma på vift med tiden. Därför behöver lås och nycklar bytas med jämna mellanrum. Reservdelar till porttelefoner tillverkas inte längre och vi ser över om vi kan utöka antal dörrar som öppnas utan nyckel. Upphandling pågår.
- Fasader: byte och komplettering av mjukfogar som tätar skarvarna mellan betongfasadelementen. Inventering av behov har fördröjts av komplikationerna i betongskadorna. Planeras påbörjas under sommar / höst. Eventuellt kommer det att bli mer synlig fog.
- Fasader: lagning av sprickor i fasadbetongen. Impregnering av utsatta betongytor. Projektering av åtgärder pågår i Riksbyggens regi. Skadeinventering av aktuella skador har gjorts och flertal prover av skadade partier av betongen har tagits. Åtgärdsprogram förväntas klart under våren och åtgärder påbörjas.
- Åtgärder av värmeenergiförluster i system och byggnader. Fjärrvärmens pris har ökat mycket. Vi har nu en energikonsult som går igenom våra system. Samtidigt kommer vår hyresgäst Coop att byta en del av sin kylutrustning till maskiner som vi eventuellt kan koppla in oss på för att tillgodogöra oss värmeenergin till Tempelhuset bättre.

Avtal med leverantörer

Administrativ förvaltning	Simpleko AB
Driftövervakning VVS	Energiprojekt Stockholm AB
El	Ellevio AB, Fortum Markets AB
Fastighetsjour	Jourmontör
Fastighetsskötsel	Riksbyggen ekonomisk förening
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Stockholm Hiss & Elteknik AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen ekonomisk förening
Trappstädning	Tarjas städ

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfälligheter som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes:

Södra Stationsgaragens samfällighetsförening (SSGS) som har nio garage med totalt 756 garageplatser. Föreningens andel är 13,16 %.

Sopsug inom Södra station samfällighetsförening, som betjänar ca 3 750 lägenheter. Föreningens andel är 8,3 %.

Medlemskap i två gemensamhetsanläggningar

Enligt avtal med Brf Söder Torn om gemensamhetsanläggning ska Brf Bågen betala 10 procent av kostnaden för skötsel av marken som Brf Söder Torn nyttjar för in- och utfart till sitt garage.

Mellan Brf Bågen och Brf Kuberna finns ett avtal gällande skötsel av de gemensamma markytorna på Bågenhusets baksida.

Övrig verksamhetsinformation

Solcellsanläggning

Föreningen har en solcellsanläggning på taken på båda byggnaderna som installerades under 2024. Anläggningen har en maximal effekt på 238 KWp och en beräknad produktion av el på 205 MWh solel per år.

Internet

Föreningen har ett eget datanät med en kapacitet på 4 Gbps med en option på en utökning till 6 Gbps. Föreningens internetgrupp sköter driften av datanätet. I slutet av verksamhetsåret var 269 lägenheter och 13 lokalhyresgäster anslutna till nätet.

Gemensamma lokaler

Föreningens gemensamma lokaler, bastu, pingisrum, festlokal, snickarrum och två gästlägenheter, är uppskattade inslag i vårt boende. Uthyrningen av lokalerna genererar även intäkter till föreningen, se not 2. Bokning av lokalerna kan medlemmarna göra via ett digitalt bokningssystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%, se flerårsöversikten och not 2. Årsavgiften beslutas utifrån styrelsens målsättning att föreningens årliga sparande på lång sikt skall vara i nivå med den årliga kostnaden i föreningens investerings- och underhållsplan.

Sparande

Föreningens sparande under verksamhetsåret uppgick till 387 kr/kvm, se flerårsöversikten. Detta är över den årliga genomsnittliga kostnaden i föreningens underhållsplan, 294 kr/kvm, se stycket teknisk status i förvaltningsberättelsen och den av HSB rekommenderade nivån på 300-350 kr/kvm.

Skuldsättning

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 3 miljoner kr och sex lån har omförhandlats, se not 16. Genom Riksbankens sänkningar av styrräntan har det varit möjligt att genom omförhandlingarna sänka den genomsnittliga räntenivån på lånen från 3,5 % vid årets början till 2,4 % vid verksamhetsårets slut. Detta innebär ca 1,3 miljoner kr i sänkt årlig räntekostnad för föreningen. Den lägre räntan på föreningens lån har dock inte slagit igenom fullt ut under verksamhetsåret på grund av fördröjning genom tidigare bundna lån.

Tomträttsavgäld

Årets avgäldsnivå kommer att löpa fram till 2029.

Resultat efter finansiella poster

Årets resultatförbättring med 15 382 tkr jämfört med föregående år, är främst ett resultat av den betydligt lägre nivån på kostnaderna för planerat underhåll, se not 6.

Men årets positiva resultat på 4 034 tkr är också ett resultat av ökade nettointäkter med 2 876 tkr, se not 2, 3, medans ökningen av driftskostnaderna exklusive planerade underhåll har kunnat begränsas, se not 4,5,7,8. Denna del av resultatförbättringen återspeglas i ökningen av föreningens sparande, se flerårsöversikten.

Moms återbäring

Skatteverket har efter föreningens begäran om omprövning av lämnade mervärdesskattedeclarationer för år 2019 beslutat att återbetala 172 319 kr, se not 3. Föreningen bedriver s.k. blandad verksamhet i mervärdesskattehanseende. Föreningens avdrag för ingående skatt avseende gemensamma inköp har tidigare för 2019 beräknats utifrån mervärdesskattepliktiga lokalers andel av föreningens totala bostads och lokalyta. Den nya beräkningen innebär att avdragsrätten i stället har beräknats utifrån andel av den totala omsättningen. Styrelsen kommer under 2026 även begära omprövning av lämnade mervärdesskattedeclarationer för åren 2020-2024.

Förändringar i avtal

Teknisk förvaltare

Styrelsen har beslutat att byta teknisk förvaltare till Vimini AB från och med 1 april 2026. Vimini AB tar då över både tekniskförvaltning och fastighetsskötsel från Riksbyggen. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen ligger kvar hos Simpleko.

Övriga uppgifter

Solcellsanläggning

Under 2025 producerade föreningens solcellsanläggning 182,5 MWh el. Detta var under den förväntade produktionen på 205 MWh. Detta berodde främst på en driftsstörning under två sommarmånader på grund av ett fabrikationsfel på en av växelriktarna.

Av den totala el produktionen på 182,5 MWh förbrukades 139,6 MWh (76,5 %) internt av föreningen, resten 42,9 MWh såldes externt till Ellevio. Om priset på den internt förbrukade solelen beräknas till föreningens genomsnittliga kostnad 2025 för inköpt el, 1,96 kr/KWh, får vi en besparing motsvarande 274 tkr. Den externt sålda solelen gav en intäkt på ca 10 tkr.

Energikostnader

El: Föreningens elförbrukning fortsätter att minska genom de åtgärder som har genomförts under de senaste åren. Den totala förbrukningen under 2025 var 506,9 MWh vilket kan jämföras med 676,7 MWh under 2024 och 1 017,3 MWh basåret 2020, en minskning med 50,2 % från 2020. Minskningen på 169,8 MWh mellan 2025 och 2024 förklaras till största delen av solcellsanläggningen.

Fjärrvärme: Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen i Tempelhuset var under verksamhetsåret 841,3 MWh jämfört med 720,3 MWh föregående år, en ökning med 16,8 %. Undersökning pågår. Faktisk förbrukning blev 781,7 MWh jämfört med 697,3 MWh föregående år.

Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen i Bågenhuset blev 2 050,2 MWh jämfört med 2 132,3 MWh föregående år en minskning med 3,8 %. Den förväntade besparingen av bland annat injusteringen, fördröjdes in på vintern. Faktisk förbrukning blev 1 898,8 MWh jämfört med 2 082,8 MWh föregående år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 407 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 411 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsupplåtelse. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättshavare som möjligt också bor i sina lägenheter. För att täcka föreningens kostnader vid andrahandsupplåtelse debiterar föreningen en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år vilket är i linje med föreningens stadgar.

Brf Bågen fortsätter att vara en aktiv och engagerad förening där medlemmarnas delaktighet och information är centrala. Föreningens webbplats (www.fatburen.org) är den primära källan till nyheter och uppdateringar. Efter anmälan kan medlemmar få löpande information via e-post eller sms. Vid årets slut hade nyhetsbrevet 207 prenumeranter.

Redaktionsrådet, som ansvarar för föreningens interna kommunikation, består av webbplatsens redaktör, en representant från lokalgruppen, samt två personer ur styrelsen.

Vi strävar efter att ha trappombud i alla våra portar för att underlätta kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna. Vid slutet av året hade vi trappombud i majoriteten av uppgångarna.

Medlemsaktiviteter och grannsamverkan

Under våren hölls två medlemsmöten. Det första på temat trygghet och säkerhet i Fatbursparken, och vi gästades då av representanter för Söderandan. Vid det andra höll stadshistorikern Johan Haage, en presentation om området kring Fatbursjön och Södra station, genom tiderna. Den sista helgen i augusti gick föreningens sedvanliga sensommarfest av stapeln. Under hösten återvände stadshistorikern Johan Haage, för att, i samband med ett medlemsmöte, fortsätta sin Söderhistoriska exposé. Året avrundades sedan med glöggmingel och julpyssel i föreningens festlokal

Under året anordnades två samordningsmöten mellan trappombuden och styrelsen för att förbättra samarbetet inom föreningen. De flesta trappombuden organiserade även egna sociala aktiviteter i respektive uppgång.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	35 325 128	34 040 354	32 048 303	31 009 905
Resultat efter fin. poster	4 033 818	-11 348 407	-435 440	-5 218 757
Soliditet (%)	60	59	61	62
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	785	755	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,5	52,4	52,4	53,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 657	5 790	5 436	5 436
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 666	4 778	4 486	4 486
Sparande / kvm totalyta, kr	387	305	289	282
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	196	187	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	3,23	2,9	1,4
Räntekänslighet (%)	6,90	7,30	7,20	7,4

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	90 371 399	-	-	90 371 399
Upplåtelseavgifter	46 551 617	-	-	46 551 617
Fond, yttre underhåll	36 243 226	-	-36 243 226	0
Balanserat resultat	40 106 966	-11 348 407	36 243 226	65 001 784
Årets resultat	-11 348 407	11 348 407	4 033 818	4 033 818
Eget kapital	201 924 800	0	4 033 818	205 958 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	65 001 784
Årets resultat	4 033 818
Totalt	69 035 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	69 035 602
	69 035 602

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	35 325 129	34 040 354
Övriga rörelseintäkter	3	1 840 566	482 666
Summa rörelseintäkter		37 165 695	34 523 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-23 892 857	-36 589 012
Övriga externa kostnader	9	-785 869	-1 098 474
Personalkostnader	10	-520 953	-510 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 890 652	-3 585 948
Övriga rörelsekostnader	11	-5 920	0
Summa rörelsekostnader		-29 096 251	-41 784 334
RÖRELSERESULTAT		8 069 444	-7 261 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 688	53 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-4 069 314	-4 140 201
Summa finansiella poster		-4 035 626	-4 087 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 033 818	-11 348 407
ÅRETS RESULTAT		4 033 818	-11 348 407

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	13, 19	331 479 115	335 369 767
Summa materiella anläggningstillgångar		331 479 115	335 369 767
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		331 479 615	335 370 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		679 292	467 229
Övriga fordringar	15	25 470	145 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 603 633	2 783 374
Summa kortfristiga fordringar		3 308 395	3 396 302
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 266 319	4 564 766
Summa kassa och bank		8 266 319	4 564 766
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 574 714	7 961 068
SUMMA TILLGÅNGAR		343 054 329	343 331 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 923 016	136 923 016
Fond för yttre underhåll		0	36 243 226
Summa bundet eget kapital		136 923 016	173 166 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		65 001 784	40 106 966
Årets resultat		4 033 818	-11 348 407
Summa fritt eget kapital		69 035 602	28 758 558
SUMMA EGET KAPITAL		205 958 618	201 924 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	55 925 000	24 000 000
Övriga långfristiga skulder		815 429	1 069 627
Summa långfristiga skulder		56 740 429	25 069 627
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	71 987 500	106 912 500
Leverantörsskulder		2 441 262	3 093 852
Skatteskulder		97 924	153 541
Övriga kortfristiga skulder		358 593	234 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 470 003	5 942 217
Summa kortfristiga skulder		80 355 282	116 336 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 054 329	343 331 335

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 069 444	-7 261 314
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 890 652	3 585 948
	11 960 096	-3 675 366
Erhållen ränta	33 688	53 107
Erlagd ränta	-4 665 505	-4 399 850
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 328 279	-8 022 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 907	341 493
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-460 435	-2 304 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 955 751	-9 984 917
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 046 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 046 985
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	8 000 000
Amortering av lån	-3 000 000	0
Depositioner	-254 198	120 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 254 198	8 120 976
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 701 553	-4 910 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 564 766	9 475 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 266 319	4 564 766

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem HSB Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Om- och tillbyggnad	30 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	18 291 300	17 757 452
Hysesintäkter, lokaler	14 664 850	14 546 664
Debiterade avgifter, internet	316 625	311 125
Övriga intäkter	109 371	301 265
Investeringsstillägg	1 697 159	865 780
Intäkter från gemensamma lokaler	187 074	195 515
Avgift andrahandsupplåtelse	58 750	62 553
Summa	35 325 129	34 040 354

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	0	39 989
Vidarefakturerings moms	236 112	27 580
Övriga rörelseintäkter	76 403	27 472
Depositioner	258 820	68 333
Försäkringsersättning	1 096 912	319 292
Återvunnen moms	172 319	0
Summa	1 840 566	482 666

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel / städning	1 020 642	830 354
Teknisk förvaltning	878 703	976 973
Besiktning och service	342 180	342 176
Yttre skötsel / snöröjning	692 361	840 588
Summa	2 933 885	2 990 092

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 715 852	1 870 428
Summa	2 715 852	1 870 428

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	2 680 973	16 105 920
Summa	2 680 973	16 105 920

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 003 237	1 131 546
Uppvärmning	3 160 330	3 095 356
Vatten	1 116 382	1 130 362
Sophämtning	446 511	462 136
Summa	5 726 461	5 819 401

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	650 775	579 986
Självrisker	0	138 400
Tomträttsavgälder	6 847 000	6 847 000
Kabel-TV	270 019	272 496
Fastighetsskatt	2 067 892	1 965 290
Summa	9 835 686	9 803 172

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Administration, kontor och övrigt	112 162	165 647
Övriga externa tjänster / kostnader	332 616	327 923
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	283 097
Revisionsarvoden	92 233	80 347
Ekonomisk förvaltning	248 858	241 460
Summa	785 869	1 098 474

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	411 599	401 098
Sociala avgifter	109 354	109 802
Summa	520 953	510 900

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	5 920	0
Summa	5 920	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	5 620	36 219
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 063 694	4 103 982
Summa	4 069 314	4 140 201

NOT 12, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	406 271 783	403 224 798
Årets inköp	0	3 046 985
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 271 783	406 271 783
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-70 902 016	-67 316 068
Årets avskrivning	-3 890 652	-3 585 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 792 668	-70 902 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	331 479 115	335 369 767
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	595 000 000	498 400 000
Taxeringsvärde mark	747 000 000	812 000 000
Summa	1 342 000 000	1 310 400 000

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 470	145 699
Summa	25 470	145 699

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 908	330 150
Försäkringspremier	497 466	650 775
Kabel-TV	25 723	28 519
Tomträtt	1 711 750	1 711 750
Förvaltning	63 786	62 180
Summa	2 603 633	2 783 374

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2025-10-16	3,39 %	0	23 000 000
Nordea	2025-10-15	4,57 %	0	19 925 000
Nordea	2025-04-22	3,40 %	0	16 000 000
Nordea	2025-09-17	4,07 %	0	19 050 000
Nordea	2026-03-20	2,22 %	9 500 000	9 500 000
Nordea	2025-09-17	3,74 %	0	19 437 500
Nordea	2026-09-16	2,59 %	24 000 000	24 000 000
SEB	2027-04-28	2,52 %	16 000 000	0
Nordea	2026-09-17	2,23 %	38 487 500	0
SEB	2027-10-28	2,38 %	19 925 000	0
SEB	2028-10-28	2,48 %	20 000 000	0
Summa			127 912 500	130 912 500
Varav kortfristig del			71 987 500	106 912 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 912 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 387	86 655
El	98 798	127 667
Uppvärmning	405 232	418 005
Utgiftsräntor	51 039	647 230
Vatten	0	128 971
Beräknade sociala avgifter	9 426	9 001
Förutbetalda avgifter/hyror	4 810 121	4 456 038
Beräknat revisionsarvode	85 000	68 650
Summa	5 470 003	5 942 217

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	287 003 100	287 003 100

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 1 %. Lånet på 9,5 miljoner kr omförhandlades 2026-03-20 varvid 5 miljoner kr amorterades och resterande belopp löpte vidare med rörlig ränta. Den vakanta lokalen på VG3 har blivit uthyrd från och med mars 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms län, Stockholms kommun

Annelie Emneby
Styrelseledamot (HSB representant)

Bernt Höggvist
Styrelseledamot

Bo Stig Alsterlund
Styrelseledamot

Lars Nordström
Ordförande

Maria Tisell
Styrelseledamot

Martin Claesson
Styrelseledamot

Unn Malm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Emma Aho
Internrevisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:46

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.04.2026 15:24

DOCUMENT ID:

rygbKRPqhbg

ENVELOPE ID:

BkgtCv93bg-rygbKRPqhbg

DOCUMENT NAME:

Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem HSB Stockholm,
716417-6989 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:

1cdbdcf4eb8cf9c0af62dfa677c4fe97f90febb48db047db
fbba69d1ac227da333803dbd89a6669391f529cd2dd911
c2182be28346a42cead3075e77a38b3dcf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELIE EMNEBY annelie.emneby@hsb.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:35 13.04.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 185.58.77.106
2. Unn Hedwig Gisela Hugos dotter Malm unn@umarkitektur.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:00 13.04.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.27.239
3. LARS NORDSTRÖM lars.nordstrom@live.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:33 13.04.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.26.181
4. BERNT HÖGQVIST bernt.hogqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:58 13.04.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.27.38
5. Martin Im Claesson martin@mlabs.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:11 20.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.55.153
6. Maria Tisell mtisell@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:12 20.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.4.146
7. Bo Stig Alsterlund boalsterlund@gmail.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:17 20.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.135
8. EMMA AYLEA KAROLIN AHO emma.aho@proton.me	 Signed Authenticated	26.04.2026 19:03 26.04.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.26.166
9. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:46 21.04.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm

Org.nr 716417-6989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB 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. Revisorens ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm 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 Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Aho
Förtroendevald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:46

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.04.2026 15:24

DOCUMENT ID:

HyZtAw5hbe

ENVELOPE ID:

Bk-KRvq3bg-HyZtAw5hbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bågen nr 22
3 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:

a0e676ba10914c8a82d63325d86e3e7de618e4d6a5a9a
2674d2e049d461495465e1067a861c8eab3f847100bd4
76b07c451f63564f8a4bd79737c79dcbc32179

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA AYLEA KAROLIN A HO emma.aho@proton.me	Signed Authenticated	26.04.2026 19:01 26.04.2026 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.26.166
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungs bronborevision.se	Signed Authenticated	27.04.2026 11:46 21.04.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed