

Brf Kometen

Årsredovisning 2025



Foto från en ballong 1898



Kallelse till årsstämma 2026 för HSB:s Bostadsrättsförening Kometen nr 132 i Stockholm

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas **tisdagen den 16 juni klockan 18.00** i källaren på Upplandsgatan 37. Föreningens årsredovisning för 2025 kommer att delas ut separat.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
5. Fråga om närvarorätt vid stämman.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare.
8. Fråga om kallelse till stämman behörigen har skett.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
12. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust.
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Fråga om arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Val av ombud och två ersättare till distriktsstämma samt övriga representanter i HSB.
19. Beslut angående av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och från medlemmar inkomna motioner.
20. Övriga ärenden (ej beslutsärenden).
21. Stämmans avslutande.

Motioner m.m: Inga frågor har av styrelsen hänskjutits till stämman. Inga motioner har inkommit. Motioner till stämman skulle ha varit styrelsen tillhanda senast vid februari månads utgång.

Valberedningen: Stefan Johansson och Mahsa Shahidi Dadras utsågs vid stämman 2025 till att utgöra valberedningen för stämman 2026.

22 maj 2026



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kometen nr 132 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7772 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kometen 1	1980-03-24	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
4	lokaler (hyresrätt)	394
1	förråd	14
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 639
Totalt 25 objekt		2 047

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 2 rok, 12 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nils Rundqvist	Ordförande	2022-08-23	
Ralf Treffner	Ledamot	2017-09-11	2025-03-11
Daniel Nakell	Ledamot	2025-03-11	
Tomaz Lewander	Ledamot	2022-08-23	
Johanna Lantzidis Karlsson	Ledamot	2021-06-22	
Jacob Lundberg	Ledamot	2025-03-11	2025-06-26
Jacob Lundberg	Suppleant	2024-04-08	2025-03-11
Annahita Nikavar	Ledamot	2025-06-26	
Erdem Tirpan	Ledamot	2019-10-31	2025-03-11
Per Saland	Suppleant	2025-03-11	
Peter Löw	Suppleant	2011-07-05	
Sverker Källgården	Suppleant	2025-03-11	
Oscar Liljesson	Suppleant	2020-06-30	2025-03-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Rundqvist, Tomaz Lewander, Peter Löw, Per Saland och Sverker Källgården.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ralf Treffner, Nils Rundqvist, Tomaz Lewander, Johanna Lantzidis Karlsson och Annahita Nikavar.

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

Valberedning har varit: Stefan Johansson och Masha Shahidi Dadras valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften höjs med 8% fr o m 2026-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-10.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Reparation samt ommålning av taket.
2015	Renovering av tvättstugan, inkl. nytt avlopp och fjärrvärmeanslutning.
2018	Installation av tryckstedringspump
2019	Byte av avlopps stam samt vattenledning i en stege
2020	Cirkulationspump installerad
2020	Uppförande av barnvagnsförråd.
2020	Ny klinkerbeläggning på trappavsatserna Observatoriegatan
2021	Bättringsmålning av trapphus samt dörrar mot gården.
2023	Byte av fönsterhos två lokalhyresgäster
2023	Ombyggnad av soprum
2025	Renovering samt målning av fönster. Byte till isolerglas.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2029	Målning samt blästring av takplåt
2026-2029	Modernisering hissmaskin samt styrsystem.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	308	150	216	216	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 679	2 027	2 088	2 134	2 292
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 345	2 513	2 589	0	0
Räntekänslighet, %	7	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	234	273	212	197	192
Årsavgifter, kr/kvm	482	482	463	463	463
Årsavgifter/totala intäkter, %	35	41	44	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 095	950	859	778	790
Nettoomsättning, tkr	1 962	1 921	1 728	1 602	1 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	697	201	292	-86	277
Soliditet, %	40	42	40	37	37

Förklaringar till nyckeltal, se under not 1.

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	1 784 900	0	0	1 784 900
Underhållsfond, kr	2 633 121	0	847 038	3 480 159
S:a bundet eget kapital, kr	4 418 021	0	847 038	5 265 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 075 121	200 601	-847 038	-1 721 558
Årets resultat, kr	200 601	-200 601	696 659	696 659
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-874 520	0	-150 379	-1 024 899
S:a eget kapital, kr	3 543 501	0	696 659	4 240 160

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 847 038 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	-874 520
Årets resultat, kr	696 659
Reservation till underhållsfond, kr	-847 038
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 024 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 024 899

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 961 765	1 920 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 194	10 118
Summa Rörelseintäkter		2 241 959	1 930 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 162 094	-1 324 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 576	-131 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-167 280	-91 661
Summa Rörelsekostnader		-1 389 950	-1 546 877
Rörelseresultat		852 009	383 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 055	5 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-158 406	-188 447
Summa Finansiella poster		-155 351	-183 206
Resultat efter finansiella poster		696 659	200 601
Resultat före skatt		696 659	200 601
Årets resultat		696 659	200 601



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	8 721 139	6 310 188
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 721 139	6 310 188

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		8 721 639	6 310 688
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 308	3
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 561 507	1 937 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 938	94 980
Summa Kortfristiga fordringar		1 642 752	2 032 162

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	164 805	173 967
Summa Kassa och bank		164 805	173 967

Summa Omsättningstillgångar		1 807 557	2 206 129
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		10 529 197	8 516 817
------------------	--	------------	-----------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 784 900	1 784 900
Fond för yttre underhåll	3 480 159	2 633 121
Summa Bundet eget kapital	5 265 059	4 418 021

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 721 558	-1 075 121
Årets resultat	696 659	200 601
Summa Ansamlad förlust	-1 024 899	-874 520

Summa Eget kapital

4 240 160 3 543 501

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 633 767	1 243 767
Summa Långfristiga skulder		2 633 767	1 243 767

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 849 460	2 874 248
Leverantörsskulder		79 820	65 259
Skatteskulder		16 515	6 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	412 797	427 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	296 678	355 854
Summa Kortfristiga skulder		3 655 270	3 729 549

Summa Skulder

6 289 037 4 973 316

Summa Eget kapital och skulder

10 529 197 8 516 817



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 852 009 383 807

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 167 280 91 661

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 167 280 91 661

Erhållen ränta 3 055 5 241

Erlagd ränta -153 421 -192 650

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 868 924 288 059

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -277 034 -14 965

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -54 476 102 902

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -331 510 87 937

Kassaflöde från den löpande verksamheten 537 414 375 995

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 578 231 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 578 231 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 1 365 212 -124 788

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 365 212 -124 788

Årets kassaflöde -675 605 251 207

Likvida medel vid årets början 2 108 526 1 857 319

Likvida medel vid årets slut 1 432 920 2 108 526



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

Årsredovisningen har för första gången 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 årsredovisning. Föreningen har, med stöd av bestämmelserna i kapitel 35, avstått från att omräkna jämförelsetalen. Detta kan påverka jämförbarheten mellan innevarande och föregående räkenskapsår.

Det är första året föreningen tillämpar K3, jämförelsetalen har inte räknats om mot föregående år.

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: 20-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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	4 151 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	789 780	789 780
	Hyror lokaler	1 048 392	1 017 337
	Hyror förbrukningsbaserad	4 104	4 104
	Hyror övrigt	5 520	5 520
	Övriga primära intäkter	119 489	109 345
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 967 285	1 926 086
	Hyresbortfall	-5 520	-5 520
	<i>Summa</i>	-5 520	-5 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 961 765	1 920 566
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 352	10 118
	Momsavdrag pga byte till omsättningsmoms 2019-2024	269 842	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	280 194	10 118
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-269 300	-252 658
	Snö och halk-bekämpning	-6 250	-6 250
	Reparationer	-60 841	-201 661
	Planerat underhåll	0	-11 750
	Försäkringsskador	-47 511	-6 074
	El	-39 822	-89 989
	Uppvärmning	-331 354	-362 819
	Vatten	-107 451	-102 468
	Sophämtning	-37 403	-40 802
	Fastighetsförsäkring	-66 574	-64 708
	Kabel-TV och bredband	-49 107	-49 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 480	-135 850
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 162 094	-1 324 035

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 997	-808
Administrationskostnader	-11 346	-12 504
Extern revision	-15 625	-14 058
Konsultkostnader	-4 068	-70 245
Medlemsavgifter	-14 400	-14 400
Föreningsverksamhet	-6 284	-1 714
Övriga förvaltningskostnader	-4 855	-17 453
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 576	-131 182

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	934	849
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 122	4 393
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 055	5 241

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-158 406	-187 891
Övriga räntekostnader	0	-556
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-158 406	-188 447

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 372 199	8 372 199
Ingående anskaffningsvärde mark	1 900 000	1 900 000
Årets investeringar, fönsterrenovering	2 578 231	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 850 430	10 272 199

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 962 011	-3 870 350
Årets avskrivningar	-167 280	-91 661
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 129 291	-3 962 011
<i>Utgående redovisat värde</i>	8 721 139	6 310 188

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	3 925 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	6 400 000
<i>Summa</i>	95 200 000	95 325 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 532 000	9 532 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	9 532 000	9 532 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 268 116	1 934 559
Övriga fordringar	293 391	2 620
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 561 507	1 937 179

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 938	94 980
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	78 938	94 980

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	0	21 423
	Swedbank	164 805	152 544
	<i>Summa Kassa och bank</i>	164 805	173 967

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	2,64%	2027-06-30	1 490 000	40 000
	Stadshypotek AB	2,52%	2026-06-10	1 411 490	14 780
	Stadshypotek AB	2,54%	2026-06-09	1 337 970	50 008
	Stadshypotek AB	4,65%	2028-06-30	1 243 767	60 000
				5 483 227	164 788
	Långfristig del			2 633 767	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 749 460	
	Kortfristig del			2 849 460	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			164 788	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			659 152	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,04%	
	Finns swap-avtal			Nej	



Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,64%	2027-06-30	1 490 000	40 000
Stadshypotek AB	2,52%	2026-06-10	1 411 490	14 780
Stadshypotek AB	2,54%	2026-06-09	1 337 970	50 008
Stadshypotek AB	4,65%	2028-06-30	1 243 767	60 000
			5 483 227	164 788
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 749 460	
Kortfristig del			2 849 460	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder

Depositioner	127 726	127 726
Momsskuld	185 373	203 426
Inre fond	63 186	63 186
Övriga kortfristiga skulder	36 512	33 031
<i>Summa Övriga skulder</i>	412 797	427 369

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	182 541	212 244
Upplupna räntekostnader	21 016	16 031
Övriga upplupna kostnader	93 121	127 579
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	296 678	355 854

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2026-05-06.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kometen nr 132 i Stockholm
Org.nr 716416-7772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kometen nr 132 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Kometen nr 132 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kometen nr 132 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-10. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Dombos

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kometen nr 132 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nils Rundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 22:12:51



Daniel Nakell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:03:28



Tomaz Lewander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:12:16



Annahita Nikavar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:15:42



Johanna Lantzidis Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 07:04:56



Peter Dombos

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 23:11:47



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 19:52:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kometen nr 132 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Dombos

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 23:16:27



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 19:52:17



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i Brf Kometen.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)