







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5503 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 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vågskivan 34	1927-01-01	1927
Vågskivan 36	1927-01-01	1927
Vågskivan 37	1927-01-01	1927
Totalt 3 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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
9	lokaler (hyresrätt)	396
10	förråd	100
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 319
Totalt 231 objekt		**8 815**

Föreningens lägenheter fördelas på: 177 st 1 rok, 34 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rune Bergström	Ordförande	2013-03-20	
Maria Lindgren	Ledamot	2018-08-22	
John Michel Agugliaro	Ledamot	2012-06-11	
Fredrik Wachtmeister	Ledamot	2016-05-02	
Jennifer Rorarius	Ledamot	2024-06-03	2025-05-07
Sebastian Holgert	Ledamot	2023-06-15	
Johan Darnald	Ledamot	2025-08-29	
Johan Darnald	Suppleant	2024-06-03	2025-05-07
Joakim Kvarén	Ledamot	2024-06-03	
Bawer Dagdeviren	Suppleant	2025-08-29	
William Perkola	Suppleant	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michel Agugliaro, Joakim Kvarén, Sebastian Holgert, Johan Darnald, William Perkola och Bawer Jakobsson Dagdeviren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Bergström, John Michel Agugliaro, Sebastian Holgert och Joakim Kvarén.

Revisorer har varit: Olivia Dyster-Aas med Peter Å:Son Willes som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Julia Flodman (sammankallande), Anna Westerling och Daniel Kindstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-09.

Fastigheten
- Betonggolv blev omlagt i delar av källaren på Tjurbergsgatan 34.
-Inkommande gasledning utbytt på Hallandsgatan 50.
-Åtgärder har vidtagits för att få OVK godkännande.
-Vi har bytt bredbandsleverantör. Medför lägre månadsavgift för bredbandstillägget på avgiftsavierna.
-Putsskador på fasader har reparerats.
-Ett antal grillar har inhandlats till våra uteplatser.
-Reparation av ventilationsrör på våra vindar har utförts.
-Vi har bytt leverantör för nödtelefoni i våra hissar, gav en besparing på ca. 35.000:-/år.

-Avtalet med Brandsäkra är omförhandlat, gav en besparing på ca. 6000:-/år.
-Avtalet med Störningsjouren är omförhandlat, gav en besparing på ca. 7000:-/år.
- Vi har infört syn av lägenheter i samband med försäljning. Detta för att kartlägga felaktiga ombyggnader.
-Ett nytt passersystem har installerats under hösten. Förväntas vara i drift örsta halvåret 2026.
-Fönsterrenoveringen är avslutad på Blekingegatan och Tjurbergsgatan , fortsätter under 2026 på Hallandsgatan och Helgalunden.
-Styrelsen har under året haft kontakt med företag som arbetar med värmeoptimering, detta med hopp om att kunna sänka våra uppvärmningskostnader.

Ekonomi
Föreningen har en god ekonomi med låg belåning.
Dock kommer vi att öka belåningen under 2026 för att finansiera den pågående fönsterrenoveringen.
Styrelsen tog under våren 2025 beslut att från 2025-07-01 höja årsavgifterna med 5% för att fortsatt säkerställa föreningens goda ekonomi. Detta mot bakgrund av ökande driftskostnader, bl a sophantering, fjärrvärme och el och vatten.

Övrigt
Styrelsen har gjort en grundlig översyn och uppdatering av all information på föreningens hemsida.
Föreningen har under året en ny HSB-förvaltare, Caroline Westerdahl.

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

Föreningen planerar att börja med sitt stambyte om ca 10 år.

Medlemsinformation

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 41 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	178	190	144	135	208
Skuldsättning, kr/kvm	1 040	1 073	1 089	1 099	1 526
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 102	1 124	1 145	1 156	1 627
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	280	267	237	201	203
Årsavgifter, kr/kvm	884	876	767	694	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	86	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	1 017	851	900	807
Nettoomsättning, tkr	8 557	8 413	7 446	7 097	7 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	588	117	-195	-48	816
Soliditet, %	49	48	47	47	40

Definitioner av nyckeltalen finnes i Not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	294 500	0	0	294 500
Upplåtelseavgifter, kr	4 799 611	0	0	4 799 611
Underhållsfond, kr	988 929	0	222 956	1 211 885
S:a bundet eget kapital, kr	**6 083 040**	**0**	**222 956**	**6 305 996**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 031 540	116 970	-222 956	3 925 554
Årets resultat, kr	116 970	-116 970	587 782	587 782
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 148 510**	**0**	**364 826**	**4 513 336**
S:a eget kapital, kr	**10 231 550**	**0**	**587 782**	**10 819 332**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 044 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	4 148 510
Årets resultat, kr	587 782
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 044
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 513 336**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 513 336**

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	8 556 920	8 413 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	436 809	447 122
Summa Rörelseintäkter		**8 993 729**	**8 860 184**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 765 917	-6 980 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-440 489	-522 277
Personalkostnader	Not 6	-314 636	-276 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-677 418	-678 030
Summa Rörelsekostnader		**-8 198 460**	**-8 457 551**
Rörelseresultat		**795 269**	**402 633**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	89 256	129 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-296 743	-414 691
Summa Finansiella poster		**-207 488**	**-285 663**
Resultat efter finansiella poster		**587 782**	**116 970**
Resultat före skatt		**587 782**	**116 970**
Årets resultat		**587 782**	**116 970**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 626 917	15 304 334
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 984 088	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**17 611 005**	**15 304 334**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**17 611 505**	**15 304 834**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	35 552
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 875 960	2 726 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	581 220	586 639
Summa Kortfristiga fordringar		**4 457 181**	**3 348 998**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**2 800 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 048	27 781
Summa Kassa och bank		**10 048**	**27 781**
Summa Omsättningstillgångar		**4 467 228**	**6 176 779**
Summa Tillgångar		**22 078 733**	**21 481 613**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 068 750	5 068 750
Reservfond		25 361	25 361
Fond för yttre underhåll		1 211 885	988 929
Summa Bundet eget kapital		**6 305 996**	**6 083 040**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 925 554	4 031 540
Årets resultat		587 782	116 970
Summa Fritt eget kapital		**4 513 336**	**4 148 510**
Summa Eget kapital		**10 819 332**	**10 231 550**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 166 569	9 354 069
Leverantörsskulder		402 198	316 034
Skatteskulder		51 145	43 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	406 457	388 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 233 032	1 148 270
Summa Kortfristiga skulder		**11 259 401**	**11 250 063**
Summa Skulder		**11 259 401**	**11 250 063**
Summa Eget kapital och skulder		**22 078 733**	**21 481 613**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	795 269	402 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 418	678 030
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**677 418**	**678 030**
Erhållen ränta	93 533	130 088
Erlagd ränta	-314 624	-426 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 251 595**	**784 675**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 505	-218 757
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	214 719	101 405
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**255 224**	**-117 351**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 506 819**	**667 323**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 984 088	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 984 088**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-187 500	-175 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-187 500**	**-175 000**
Årets kassaflöde	**-1 664 769**	**492 323**
Likvida medel vid årets början	**5 543 324**	**5 051 001**
Likvida medel vid årets slut	**3 878 555**	**5 543 324**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 143 284	6 968 928
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	212 728	318 300
Hyror lokaler	909 520	870 464
Hyror förbrukningsbaserad	0	5 272
Hyror informationsöverföring	0	-300
Hyror övrigt	44 556	44 556
Övriga primära intäkter	280 432	267 362
Summa Bruttoomsättning	**8 590 520**	**8 474 582**
Hyresbortfall	-33 600	-61 520
Summa	**-33 600**	**-61 520**
Summa Nettoomsättning	**8 556 920**	**8 413 062**

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	419 081	429 338
Övriga sekundära intäkter	17 728	17 784
Summa Övriga rörelseintäkter	**436 809**	**447 122**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 365 895	-1 182 563
	Snö och halk-bekämpning	-61 569	-131 433
	Reparationer	-512 843	-485 704
	Planerat underhåll	-269 044	-366 761
	Försäkringsskador	-450 443	-939 258
	El	-262 942	-218 540
	Uppvärmning	-1 748 345	-1 705 178
	Vatten	-453 499	-407 170
	Sophämtning	-443 848	-368 701
	Fastighetsförsäkring	-385 360	-356 815
	Kabel-TV och bredband	-283 768	-365 693
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-485 688	-442 240
	Övriga driftkostnader	-42 672	-10 471
	Summa Driftskostnader	**-6 765 917**	**-6 980 527**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 338	-27 162
	Administrationskostnader	-122 909	-170 171
	Extern revision	-12 625	-27 000
	Medlemsavgifter	-66 240	-66 240
	Föreningsverksamhet	-24 667	-31 114
	Övriga förvaltningskostnader	-200 709	-200 590
	Summa Övriga externa kostnader	**-440 489**	**-522 277**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-14 700	-14 325
	Övriga arvoden	-223 560	-210 291
	Löner och övriga ersättningar	-12 488	0
	Sociala avgifter	-63 888	-52 102
	Summa Personalkostnader	**-314 636**	**-276 718**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 131	20 331
	Ränteintäkter placeringar	73 723	107 941
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 402	757
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**89 256**	**129 029**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-293 559	-411 804
	Övriga räntekostnader	-3 184	-2 887
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-296 743**	**-414 691**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 387 106	27 387 106
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 135 000	1 135 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**28 522 106**	**28 522 106**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-13 217 772	-12 539 742
	Årets avskrivningar	-677 418	-678 030
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 895 189**	**-13 217 772**
	Utgående redovisat värde	**14 626 917**	**15 304 334**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	248 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 620 000	3 668 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	237 000 000	258 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 400 000	6 000 000
Summa	**497 020 000**	**374 668 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	17 676 000	17 676 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**17 676 000**	**17 676 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	2 984 088	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**2 984 088**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 868 507	2 715 543
	Övriga fordringar	7 453	11 264
	Summa Övriga fordringar	**3 875 960**	**2 726 807**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	4 277
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	581 220	582 362
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**581 220**	**586 639**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	2 800 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**2 800 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	10 048	27 781
	Summa Kassa och bank	**10 048**	**27 781**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,46%	2026-06-29	4 700 000	0
Nordea	2,43%	2026-07-03	4 466 569	0
			9 166 569	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 166 569
Kortfristig del	9 166 569

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	52 500	52 500
Källskatt	16 800	16 800
Inre fond	271 266	271 266
Övriga kortfristiga skulder	65 891	47 968
Summa Övriga skulder	**406 457**	**388 534**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	747 164	690 491
Upplupna räntekostnader	28 740	46 621
Övriga upplupna kostnader	457 128	411 158
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 233 032**	**1 148 270**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-19.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Org.nr 702002-5503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan 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 Vågskivan 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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Dokument-ID 09222115557573335326 Signerat OD, SL

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 Vågskivan i 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 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 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olivia Dyster-Aas
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557573335326 Signerat OD, SL

Årsredovisning 2025

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

Rune Bergström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:24:20

Fredrik Wachtmeister
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 15:18:09

Sebastian Holgert
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 21:47:27

Maria Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:35:07

Joakim Kvarén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:22:12

John Michel Agugliaro
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 14:21:29

Johan Darnald
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 15:10:01

Olivia Dyster-Aas
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:58:58

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:33:35

Revisionsberättelse 2025

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

Olivia Dyster-Aas
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:57:03

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:31:40

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.