



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TOPPSOCKETRET

Årsredovisning 2024/25



Föreningen brf Toppsockret

Föreningen

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsockret 1, Farsta i Stockholms stad. På fastigheten med totalareal 15 681 m² har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 193 st (196) vid räkenskapsårets slut per den 2025-08-31. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kort om husets arkitekt

Erik Bertil Karlén (1912-1991) var en svensk arkitekt, som präglade många områden från 1940-, 50-, och 60-talen i Stockholms förorter. Efter sin utbildning till arkitekt på KTH under 1930-talet fick Karlén 1940 en anställning som arkitekt vid Fortifikationsstyrelsens Kasernbyrå. På 1950-talet var Bertil Karlén anställd på Stockholms stadsbyggnadskontor där han stod bakom hela eller delar av stadsplaneringen för bland annat Hökarängen, Vällingby och Hässelby. Vid samma tid bildade han tillsammans med Ralph Wikner Bertil Karlén & Ralph Wikner Arkitektkontor. Kontoret stod för en lång rad byggnader i Stockholms förorter. I början av 1960-talet uppfördes fastigheten Toppsockret 1 i Hökarängen. Här ritade Karlén & Wikner ett nästan cirkelrunt lamellhus som kallas i folkmun för "Kringlan". Beställare var HSB. Anläggningen är gulmarkerad av Stockholms stadsmuseum vilket betyder "bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde".

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 15 st (5) överlåtelser skett, varav 5 var internflyttar och gåvor. Husets inre yta omfattar 13 400 m² (A_{temp}), uppmätt 2017, varav lokalarea (LOA) utgör 186 m² och lägenheternas yta boarea (BOA) utgör 10 747 m², enligt Svensk Standard SS021052. Ytan för BOA fördelar sig sålunda:

- 1 rum och kök – ca 36,5 kvm: 7 st (samtliga i markplan).
- 2 rum och kök – ca 59 resp. 61 kvm: 38 st.
- 3 rum och kök – ca 75 - 82 kvm: 74 st (varav 34 st etage i översta planen).
- 4 rum och kök – ca 92,5 kvm: 11 st (samtliga som etage i markplan).
- 5 rum och kök – ca 113 kvm: 13 st (samtliga som etage i markplan).

Husets lokalyta LOA omfattar souterrängförråd i fd soprum, i anslutning mot källargång, en cykelkällare med utthyrd cykelförråd, samt utthyrd yta i garage.

Husets biyta och gemensamhetsyta omfattar 17 st trapphus, källargång, en föreningslokal, två WC, varav en med dusch, fem tvättstugor, samt sex skyddsrum, som inrymmer lägenhetsförråd.

Till fastigheten hör 126 st parkeringsplatser (varav 40 st med eluttag för motorvärmare samt 30 st med ladduttag 3,7 kW), 8 st besöksparkeringar, 2 st bilpoolsparkeringar, 1 st hemtjänstparkering, ett garage med plats för fem

MC/moped, ett grovsoprum, samt ett hus för hushållssopor och återvinning kallat "Ketchuphuset".

Verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande Peter Rhodin, sekreterare Niklas Öhman, ledamöterna Klas Ekström, Malin Persson, Stephan Strigér och Louise Hermansson, suppleanterna Bosse Sandholm, Caroline Uusimaa, Robert Vuolikainen, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Jansdotter Emampoor.

Vid årsstämman 2025 löper mandatperioden ut för ledamöterna Peter Rhodin, Klas Ekström, Stephan Strigér samt suppleanterna Robert Vuolikainen och Bosse Sandholm.

Mia Salétros har haft ansvaret för flaggning vid årets bemerkelsedagar i föreningen och Ellinor Jonasson som trädgårdsansvarig som uppdrag utanför styrelsen. I och med att Ellinor Jonasson flyttat från föreningen under räkenskapsåret, har styrelsen övertagit ansvaret för uppdraget inom ramen för sitt ordinarie arbete.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats två i förening av ordinarie styrelseledamöterna Thomas Bäcklin, Malin Persson, Peter Rhodin och Niklas Öhman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2024 i Sköndalsgården. Styrelsens konstituerande möte hölls direkt efter årsstämman.. Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsesammanträden under räkenskapsåret.

Arvoden

Arvoden baseras på Prisbasbeloppet (PBB), vilket under 2025 är 58 800kr. Enligt beslut vid senaste föreningsstämman ska arvoden, till styrelsen vara liksom tidigare 3,5 PBB att fördela inom sig, till föreningsvald revisor 0,2 PBB samt till valberedningen 0,2 PBB. Samtliga arvoden är exklusive sociala avgifter. Därtill beslutade föreningsstämman om en tillfällig arvodeshöjning på ett prisbasbelopp per kalenderår, från och med 2025, att delas ut till de i styrelsen som deltar i det stora stambytesprojektet i föreningen.

Revisorer

Under året har Annika Bahlenberg varit intern revisor och Christer Carlström revisorssuppleant, valda av föreningen, samt Kungsbron Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marie Engström, sammankallande, samt Jenny Henriksson.

Distriktsombud

HSB Stockholm distrikt Söderort omfattar ca 100 st HSB bostadsrättsföreningar med ca 13 000 lägenheter som finns i Stockholms stadsdelar Enskede – Årsta – Vantör, Farsta, Hägersten – Älvsjö, Skarpnäck, och Skärholmen. I distriktet ingår även en kooperativ hyresrättsförening. Hela styrelsen alternerar som Brf Toppsockrets distriktsombud.

Husbladet

Under året har två nummer av Husbladet publicerats. Husbladet och Facebookgruppen ger aktuell information om pågående aktiviteter och planer i föreningen, samt annan information av allmänintresse för medlemmarna i Toppsockret. Samtliga utgåvor av Husbladet sedan 2003 finns nedladdningsbara på hemsidan.

Hemsidan, gruppen på Facebook, sms-avisering

Föreningens hemsida startades september 2003. På hemsidan publiceras allt som berör boendet i föreningen, bland annat vad som ingår i månadsavgiften, besiktningsprotokoll, blanketter för andrahandsuthyrning, Husbladet, årsredovisningar och Lathunden, där det mesta finns skrivet i komprimerad form. 2010 kompletterades hemsidan med en egen sida på Facebook, som har utvecklats till en viktig informationskanal och vid årets slut har 150 st gruppmedlemmar i huset. Föreningen har även en sms-avisering, för viktiga och korta meddelanden.

Veteranaktiviteter

Toppsockrets tidigare Veteranklubb har from 2024 gått över till en kaffegrupp som träffas en gång i månaden i fritidslokalen för umgänge. Dessutom anordnas regelbundet stavgång och boule för de intresserade.

Andelar i vindkraftskooperativ

Toppsockret är ägare av 1120 st vindkraftsandelar i *Solivind El Ekonomisk Förening*, tidigare kallad *o2 El Ekonomisk förening*. Dessa ger oss rätten att köpa egenproducerad el till ett reducerat pris. Vindkraftsföreningen bildades 2006 och hade 2022 ca 4 000 medlemmar, som äger nio vindkraftverk: tre i Dalarna, ett i Härjedalen, ett i Jämtland, ett på Gotland, tre på Fallåsberget i Gästrikland/Hälsingland. Toppsockret var med från början och invigde första turbinen i Sveg 2007. Det tionde vindkraftverket i Brahehus, såldes i september 2019 vilket gjorde att en stor del av vindkraftsföreningens banklån kunde betalas av. I september 2024 ersattes Telge Energi av GodEl. Produktionen under vindkraftföreningens räkenskapsår (1 april 2024-31 mars 2025) uppgick 52,3 GWh, vilket är 97 procent av ett normalår på 54,1 GWh.

Förvaltning

Administration och förvaltning

Från HSB Stockholm har Angelica Andersson biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningens administrativt tekniska förvaltare på HSB är Emilia Persson. AB Energibevakning har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln och Svanströms El & VVS har ansvarat för tekniska skötseln av värmepumpsanläggningen. Underhållsplanen är upplagd i webbverktyget Planima. Trappstädningen har utförts av Mellansvenska Städ

AB. Trädgård och markentreprenad har utförts av PR Eko Mark AB. Snöröjning har utförts av Peab Drift & Underhåll i Stockholm AB. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Stockholm Vatten och Avfall samt Svenska Servicestyrkan AB.

IMD-el

Föreningen har under verksamhetsåret infört individuell mätning och debitering av el (IMD-el). Detta innebär att föreningen har ett elnätsavtal och ett elhandelsavtal, gemensamma för alla lägenheter. Dessa har sedan individuella elmätare som föreningen läser av, och därefter debiteras lägenheterna för förbrukad el, efter aktuellt elpris. Det debiterade elpriset inkluderar, förutom det aktuella kWh-priset, också elnätskostnad, energiskatt och moms, och har under året varierat mellan 1,55 och 2,50 kr. Detta är 25-50 öre lägre än det elpris vi hade fått betala med individuella elhandels- och elnätsavtal. Vid en månadsförbrukning på 200 kWh blir det en besparing på 50-100 kr per lägenhet och månad.

Fastighetsbesiktning och städdag

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 8 maj 2025, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 24 maj 2025 hölls årets städdag. Många medlemmar med barn deltog precis som varje år, vilket är jättetrevligt! På gården gjordes rensning av mossa, ogräs vid kantstenar och på sandytan vid lekplatsen. Alla sittgrupper oljades in och staket på gården målades med Falu rödfärg. Ketchuphuset och gavlarna högtryckstvättades rent från alger. Alla källarförråd och cykelförrådet dammsögs och städades. Grovsopsrummet städades och allt på golvet flyttades till kärnen. Dagen avslutades med lättare lunch med olika sorters grillkorv, kaffe, saft, bubbelvatten, fikabröd och glass.

Systematiskt brandskyddsarbete "SBA"

Sedan 2009 har föreningen arbetat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. Föreningen tecknade ett nytt avtal med Presto i januari 2020, om att göra en årlig kontroll av alla brandtekniska installationer och utrustning. Kontroll och funktionstest omfattar brandsläckare i värmecentralen och föreningslokalen, brandcentralen, branddörrar och detektorer i källargången, samt rökluckor i trappuppgångarna. Senaste besiktningsprotokollet från 2025 finns att ladda ner på hemsidan. Från 2013 har vi löpande egenkontroll och tar bort brandfarligt material såsom pulkor och annat i portarna, både för att minska risken för brand och för att inte hindra utrymning. Nästa brandskyddskontroll ska utföras 2026.

Skyddsrumsbesiktning

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) utför myndighetsbesiktning av skyddsrummen, och tillskriver fastighetsägare anmodan till åtgärder. Toppsockrets skyddsrum är godkända sedan förra besiktningen 2011 samt en tillsyn 2023.

Lekplatsbesiktning

Toppsockret har sedan 2007 låtit utföra en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i anslutning till lekplatsen. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen och senaste protokollet från

2025 finns att ladda ner på hemsidan. Brister åtgärdas löpande av lekplatsen, och brukar vara C-anmärkningar, som är den lägsta graden med små risker. Nästa besiktning ska utföras 2026.

Energideklaration

Toppsockret var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007. Den senaste är utfärdad december 2017 och finns att ladda ner på hemsidan. Föreningens normalårskorrigerade energianvändning har gått ner från 127 kWh/m²/år (2007) till 46 kWh/m²/år (2017) och motsvarar Klass B. Den stora skillnaden tillskrivs både energieffektivisering (inklusive värmeåtervinning) samt konvertering till bergvärme. Nästa Energideklaration ska utfärdas senast 2027. Många banker ger högsta ”Grönt bolån-rabatt” till medlemmar som bor i energideklarerade hus med Energiklass B.

Obligatorisk ventilationskontroll – OVK

Toppsockret låter utföra OVK vart sjätte år enligt lagkrav för frånluftssystem. Den senaste OVK genomfördes under hösten 2023 och åtgärder färdigställdes och intyg utfärdades under våren 2024. Under arbetet med OVK brukar vi även rensa kanalerna och justera in ventilerna rätt, i samband med att mätkontrollen av luftflödet vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa. Detta gör arbetet effektivt med endast ett besök i varje lägenhet. Nästa OVK planeras till 2029.

Radonmätning

Toppsockret låter utföra radonmätning vart tionde år, och den senaste gjordes våren 2020. Under genomgång av de lägenheter som hade förhöjda värden, visade sig att samtliga hade igendammade fönsterventiler. Efter en rengöring av dessa, visade en långtidsmätning att det återstod fyra lägenheter med förhöjda värden. Dessa fick en ny rund ventil monterad. Ny tredje mätning konstaterade att alla dessa låg betryggade under gränsvärdet. Nästa radonmätning ska utföras 2030. Föreningen utför en frivillig årlig funktionskontroll av radonsugsfläktarna sedan 2022. Nästa funktionskontroll bör ske 2026.

Underhållsplanering

Underhåll under verksamhetsåret

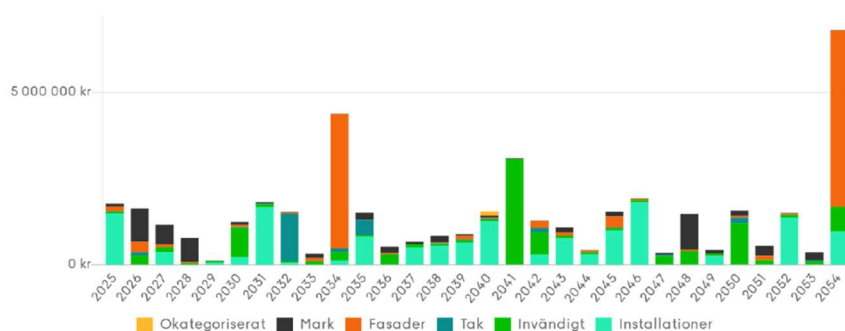
Under året har följande underhållsarbete, av viktigare karaktär, utförts:

- Första etappen av stambytet; byte av husets elsystem till TN-S 5-ledarsystem med 3-fas till alla lägenheter, som omfattar ny inkommande elserviscentral, fördelningscentraler, fastighetscentraler, mätarplattor, lägenhetscentraler och alla huvudledningar och elstigare. 3-fas framdraget till alla spisar. Centraler, områdning och byte till LED-armaturer har gjorts i alla åtta lägenhetsförråd/skyddsrum, samt alla tre elrum.
- Nystallation av IMD-el och temperaturmätning i alla lägenheter.
- Byte till nytt elektroniskt låssystem ILOQ i alla gemensamma utrymmen. Genomgång av alla dörrmiljöer i samband med detta har även inneburit bl. a. byte av alla elslutbleck och brytskydd på portar.

Underhållsplan framöver

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen för kommande 50-årsperiod 2025–2074. Underhållsplanen uppdaterades senast under november 2025.

Den andra etappen av stambytet, VA-stammarna har påbörjats i det kommande budgetåret. Projektering av stambytena är i stort sett klar. Fastigheten är i övrigt i gott skick och ligger i fas med underhållsbehovet. Föreningen har en väl dokumenterad underhållsplan i webbverktyget Planima, som ger styrelsen full kontroll över uppföljning av underhållsåtgärder, räknar upp med inflation, och ger en lätt överskådlig bild av både underhållsplan och ekonomi. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell. Nedan visas urklipp från Planima.



Not. Utdrag ur underhållsverktyget Planima, med planerat underhåll (ej investeringar såsom stammar) under den närmaste 30-årsperioden.

Tidigare genomfört underhåll (större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2024-25	El	Stambyte elstammar, elstigare till 3-fas fram till spis, IMD-el och tempmätning i alla lägenheter
2024	Dörrar	Nytt låssystem ILOQ i gemensamma utrymmen, elslutbleck
2023	Trapphus, mark	Utbyte av trapphusbelysning till LED, utbyte av motorvärmare
2022	El, mark	Utbyte stolpbelysning och pollare till LED
2022	El, mark	Nyanläggning 30 laddplatser, tillskapande fler parkeringar
2021	Mark	Byte av grillar, spaljéer, markplattor, justering stensättningar
2020	Mark	Byte av bomhus till parkeringen
2019	VVS	Nyinstallation frikyla i tvättstugor, föreningslokal och UC
2018	VVS	Stamspolning
2018	VVS	Injustering av värmesystemet, montering termostater
2016	Tvättstugor	Totalrenovering alla tvättstugor, el, VVS, ytskikt, maskiner
2016	VVS	Byte samtliga stamventiler i källarstråket
2015-17	Källare	Asbestsanering av all rörisolering i källarstråket (ej förråd)
2015-16	VVS	Utbyte till FX-ventilationsaggregat, värmeåtervinning, styr
2015-16	VVS	Nyinstallation bergvärmepumpar och värmeåtervinning
2014	Fasad	Renovering fönster, byte till energiglas inre bågen
2014	Fasad	Målning träpartier på balkonger samt uteplatser markplan
2014	Portar	Renovering entréer av Teak, utbyte ståldörrar källarstråk
2012-13	Cykelkällare	Nya ytskikt, LED, cykelparkeringar, akustik i pingisrum
2011-12	Trapphus	Slipning marmor, infräsning skrapmattor, ny trapphusbelysning
2010-11	Tak	Utbyte till rostfri plåt nedre taket under takaltaner
2009	Mark	Nyanläggning av samtliga rabatter mellan portarna
2009	Mark	Utbyte av samtliga cykelställ, asfaltering bollplan
2008	Mark	Utbyte klätterställning, gungor sandlåda, sittgrupp
2008	Källare	Tillskapande av ny föreningslokal, inkl VVS, el, pentry
2007	Mark	Nyanläggning av boulebana och terrassiner vid husgavlarna
2006	Dörrar	Byte mekaniskt låssystem i alla portar, allmänna dörrar
2005	Mark	Nybyggnation miljöhus, Ketchuphuset
2005	Fasad	Fasadrenovering, tilläggsisolering husgavlar
2004	Tak	Tilläggsisolering vind till 450 mm lösull
2002	VVC	Ny fjärrvärmecentral
2002	Tak	Utbyte takpapp

Not. I listan ovan tas inte självklara lagstadgade kontroller och besiktningar upp, gällande lekplats, radon, OVK, skyddsrum, SBA, brandutrustning, köldmedia, samt energideklarationer, som utförs löpande i respektive bestämda intervaller. Samtliga senast gällande protokoll publiceras på föreningens hemsida. För underhåll som gjorts flera gånger anges endast den senaste.

Ekonomi och bokslut

Sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 427 865
Rörelsekostnader	-8 595 887
Finansiella poster	- 466 529
Årets resultat	-634 551
Planerat underhåll	+ 266 323
Avskrivningar, utrantering	+ 2 021 054
Årets sparande	1 652 826
Årets sparande per kvm total yta	151

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna utgjorde per 2025-08-31, 704 kr per m² boarea och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 7 448 297 kr (7 034 712), samt intäkter från hyror 628 800 kr (616 875).

Bokslut

Årets bokslut visar ett underskott om 635 000 kr.

Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på en utrantering i samband med aktivering av nya investeringar, vilket inte är kassaflödespåverkande.

I samband med den andra etappen av stambytet, avseende VA-stammarna, kommer föreningen att behöva ta upp nya lån för att finansiera projektet.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och möta de kommande finansiella åtagandena har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med den 1 augusti 2025.

En ytterligare avgiftshöjning planeras till den 1 april 2026. Storleken på denna höjning kommer att fastställas och kommuniceras under första kvartalet 2026, men den beräknas uppgå till minst 10 %.

Årets sparande uppgår till 151 kr/kvm vilket är lågt, men i och med att föreningen är mitt uppe i en stamreovering anser styrelsen att det kan vara något lägre än önskvärd nivå under den period detta pågår.

Flerårsöversikt

Nyckeltal, vid bokslut	2025-08	2024-08	2023-08	2022-08	2021-08	2020-08
Nettoomsättning (tkr)	8 373	7 971	7 888	7 316	6 822	6 716
<i>varav intäkter från årsavgifter bostäder</i>	7 448	7035	6 861	6 395	6 191	6 105
<i>varav hyresintäkter (parkering, förråd)</i>	629	617	616	583	557	542
Res. ef. fin. poster, "Årets vinst" (tkr)	-635	278	1 055	300	672	1 578
Reservering till underhållsfond (tkr)	1 500	1 200	970	1 200	1 070	970
Saldo underhållsfond (tkr)	9 058	7 824	7 287	6 592	6 448	6 004
Andel hyresintäkter av tot intäkter (%)	7,5	8,1	8,2	8,0	8,2	8,1
Totala intäkter, kr/m ² totalyta	783	733	-	-	-	-
Soliditet (%) *	45	55	55	51	51	48
Räntekänslighet (%) *	2,0	1,5	1,5	1,9	1,8	2,0
Skuldkvot *	2,0	1,3	1,3	1,6	1,6	1,8
Årsavgift bostäder kr/m ² boyta	704	655	638	607	578	578
Föreningslån kr/m ² boyta	1468	964	972	1 114	1 045	1 132
Föreningslån kr/m ² totalyta (HSB)	1443	948	956	1 095	1 029	1 114
Driftkostnader kr/m ² totalyta	526	512	490	466	430	373
Energikostnad kr/m ² totalyta	195 ¹	160	149	130	102	101
Sparande framtida u/h kr/m ² totalyta	151	172	200	196	189	233

Not. Förklaring till nyckeltal. Nyckeltal angivna ovan i tkr finns nedbrutna i bokslutet nedan. Använd boyta avser samtlig bostadsrättsyta eller BOA 10 747 m² all yta avsedd för uthyrning såsom extra förråd, cykelförråd, garage ingår i lokalyta LOA 186 m². Tillsammans kallas dessa ytor Totalyta. Samtliga nyckeltal har räknats om för en omräknad totalyta, nyckeltalen som relaterar till yta skiljer därför något mot tidigare årsredovisningar.

* **Soliditet** anger hur stor andel av föreningens totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital. Resterande del är lån. **Räntekänslighet** mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader. En räntekänslighet på 2 % innebär att föreningen kan behöva öka sina avgifter med 2 % om räntan ökar med 1 %, för att bibehålla samma avsättning till underhåll. Föreningens totala låneskulder delas med intäkterna från årsavgifterna. **Skuldkvot** ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Föreningens skulder divideras med den totala omsättningen, som brukar bli mellan 1 och 15.

¹ Anledningen till att energikostnaden per m² är högre än föregående år är att den för innevarande år även inkluderar IMD-el. Detta kommer att justeras inför kommande år för att möjliggöra en rättvis jämförelse över tid.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	7 824 484	2 073 866	277 623
Reservering till fond 2025-08			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande fond 2025-08			- 266 323	266 323	
Balanserad i ny räkning				277 623	-277 623
Årets resultat					-634 552
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	9 058 160	1 117 812	-634 552

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat enligt före gående årsstämma	2 351 489
Årets resultat	-634 552
Reservering till underhållsfond	-1 500 000
I anspråkstagande av underhållsfond	266 323
Summa till stämmans förfogande	483 260

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat i ny räkning	483 260
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 373 103	7 720 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 762	251 345
Summa Rörelseintäkter		8 427 865	7 971 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 747 410	-5 469 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 740	-725 878
Personalkostnader	Not 6	-322 684	-274 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-912 813	-774 620
Utrangering		-1 108 241	0
Summa Rörelsekostnader		-8 595 887	-7 244 308
Rörelseresultat		-168 022	727 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 904	33 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-489 433	-482 533
Summa Finansiella poster		-466 529	-449 489
Resultat efter finansiella poster		-634 552	277 623
Resultat före skatt		-634 552	277 623
Årets resultat		-634 552	277 623

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	26 923 674	22 692 762
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	754 005	721 040
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 677 679	23 413 802

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		599 100	599 100
Summa Finansiella anläggningstillgångar		599 100	599 100

Summa Anläggningstillgångar

28 276 779 **24 012 902**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 630	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 484 391	1 203 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	201 093	241 704
Summa Kortfristiga fordringar		1 693 114	1 444 796

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 022 106	761 116
Summa Kassa och bank		1 022 106	761 116

Summa Omsättningstillgångar

2 715 219 **2 205 912**

Summa Tillgångar

30 991 998 **26 218 814**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 315 415	4 315 415
Fond för yttre underhåll	9 058 161	7 824 484
Summa Bundet eget kapital	13 373 576	12 139 899

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 117 812	2 073 866
Årets resultat	-634 552	277 623
Summa Fritt eget kapital	483 261	2 351 489

Summa Eget kapital

13 856 836 **14 491 388**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 777 704	10 364 280
Leverantörsskulder		151 589	261 819
Skatteskulder		21 991	31 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	27 193	69 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 156 685	1 000 116
Summa Kortfristiga skulder		17 135 162	11 727 426

Summa Skulder

17 135 162 **11 727 426**

Summa Eget kapital och skulder

30 991 998 **26 218 814**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 022	727 112
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	912 813	774 620
Utrangering	1 108 241	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 021 054	774 620
Erhållen ränta	22 685	15 774
Erlagd ränta	-492 854	-482 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 382 862	1 034 541
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 683	-94 790
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 267	204 494
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	20 415	109 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 403 277	1 144 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 284 931	-625 804
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 284 931	-625 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 413 424	-86 576
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 413 424	-86 576
Årets kassaflöde	531 770	431 865
Likvida medel vid årets början	1 944 344	1 512 479
Likvida medel vid årets slut	2 476 114	1 944 344

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 448 297	7 034 712
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	117 562	0
	Hyror lokaler	59 250	59 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	547 500	540 500
	Hyror förbrukningsbaserad	45 219	0
	Hyror övrigt	22 050	21 900
	Övriga primära intäkter	170 560	110 445
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 410 438	7 766 957
	Avgiftsbortfall	0	-15 808
	Hysesbortfall	-37 335	-31 075
	<i>Summa</i>	-37 335	-46 883
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 373 103	7 720 074
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	30 335	188 135
	Övriga sekundära intäkter	24 427	63 210
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	54 762	251 345

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-830 749	-580 320
	Snö och halk-bekämpning	-156 535	-304 651
	Reparationer	-682 262	-631 843
	Planerat underhåll	-266 323	-861 242
	Försäkringsskador	-194 902	-84 475
	El	-1 091 970	-373 639
	Uppvärmning	-541 628	-936 757
	Vatten	-467 744	-415 604
	Sophämtning	-379 323	-353 226
	Fastighetsförsäkring	-289 411	-234 257
	Kabel-TV och bredband	-215 742	-186 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-254 262	-240 820
	Förvaltningsavtalskostnader	-323 434	-266 677
	Övriga driftkostnader	-53 124	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 747 410	-5 469 707
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-259 452	-308 614
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 999	-45 540
	Administrationskostnader	-57 704	-22 045
	Extern revision	-25 500	-20 625
	Konsultkostnader	-14 787	0
	Medlemsavgifter	-31 740	-58 905
	Föreningsverksamhet	-37 538	-157 032
	Övriga förvaltningskostnader	-54 019	-113 118
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-504 740	-725 878
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 460	-10 700
	Övriga arvoden	-243 900	-208 626
	Sociala avgifter	-67 324	-54 776
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-322 684	-274 102

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	688	419
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 216	32 626
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 904	33 044
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-488 201	-482 453
	Övriga räntekostnader	-1 232	-80
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-489 433	-482 533

Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 000 681	39 776 406
	Ingående anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	213 625	0
	Årets investeringar	6 251 966	437 900
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 250 481	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	45 036 591	41 035 106
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 342 344	-17 567 724
	Årets avskrivningar	-912 562	-774 620
	Återförda avskrivningar	1 142 240	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-18 112 666	-18 342 344
	Utgående redovisat värde	26 923 925	22 692 762
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	566 000	561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	201 000	212 000
	Summa	216 767 000	207 773 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 238 600	18 238 600
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	18 238 600	18 238 600
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	721 040	533 136
	Årets investeringar	6 284 931	187 904
	Omklassificering till byggnad	-6 251 966	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	754 005	721 040

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 454 009	1 183 228
Övriga fordringar	30 382	19 864
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 484 391	1 203 092

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-08-31** **2024-08-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	17 490	17 270
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 603	224 434
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	201 093	241 704

Not 13 Kassa och bank **2025-08-31** **2024-08-31***Kassa och bank*

SBAB	1 022 105	0
Swedbank	1	761 116
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 022 106	761 116

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2025-11-21	4 000 000	0
Stadshypotek AB	2,8%	2025-11-26	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,25%	2025-09-03	1 815 000	0
Stadshypotek AB	3,25%	2025-09-15	977 500	10 000
Stadshypotek AB	3,05%	2025-10-01	5 461 779	55 876
Stadshypotek AB	2,85%	2025-10-29	2 023 425	20 700
			15 777 704	86 576

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 777 704
Kortfristig del	15 777 704

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	6 150	6 150
	Momsskuld	0	45 587
	Källskatt	3 211	0
	Övriga kortfristiga skulder	17 832	18 115
	<i>Summa Övriga skulder</i>	27 193	69 852
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	739 989	651 145
	Upplupna räntekostnader	56 634	60 055
	Övriga upplupna kostnader	360 062	288 916
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 156 685	1 000 116

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.

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2025-11-17

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm, org.nr. 702002-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Bahlenberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Toppsockret i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Joseph Bäcklin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 13:44:12



Peter Rhodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 09:11:55



Stephan Strigér

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 14:06:24



Malin Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 11:01:06



Niklas Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 13:21:03



Louise Hermansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 13:55:57



Klas Ekström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 12:39:13



Veronica Jansdotter

Emampoor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 11:04:29



Annika Bahlenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:01:52



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 13:16:42



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Toppsockret i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Bahlenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 09:59:02



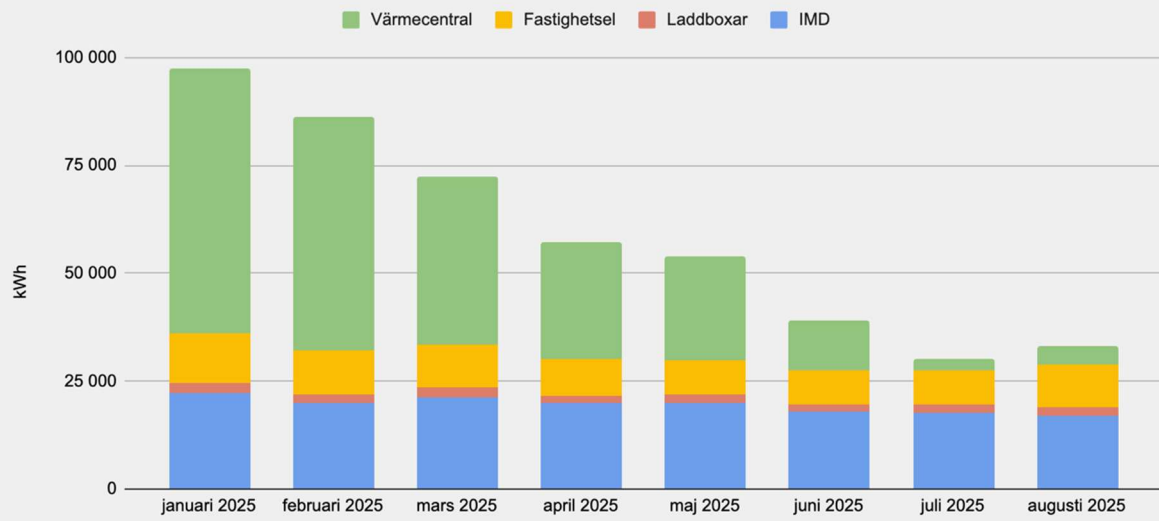
Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 13:13:38



Elförbrukning i Toppsockret 2025





HSB brf Toppsockret i Stockholm
Brevlåda: Lingvägen 195 nb, 123 61 Farsta
www.toppsockret.se

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.