



Årsredovisning 2025

HSB Brf Förmannen i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Förmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7097 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Avläsaren 3	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 4	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 5	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 6	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 7	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 8	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 9	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Förmannen 2	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 3	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 4	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 5	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 6	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 7	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Lindaren 2	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Lindaren 3	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Svarvaren 2	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939

**Totalt 16
objekt**

Värdeår är 1993.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
225	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 167
1	lokaler (hyresrätt)	8
1	förråd (hyresrätt)	8
Totalt 227 objekt		10 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 161 st 2 rok, 25 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Wirén	Ordförande	2023-11-20	
Kerstin Andersson	Ledamot	2025-06-03	
Anne Källman	Ledamot	2020-03-23	
Olof Larde	Ledamot	2004-10-05	
Eva Nordell	Ledamot	2024-05-29	
Cyrus Swire	Ledamot	2011-05-30	2026-01-09
Carl Stjärnlöv	Ledamot	2020-09-28	
Johanna Nordqvist	Ledamot	2024-05-29	
Johan Lüning	Ledamot	2025-06-03	
Stefan Johansson	Suppleant	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Nordell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jenny Wirén, Johanna Nordqvist och Olof Larde.

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

Valberedning har varit: Lukas Mässing, Stefan Larsson och Malin Hellbom valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3 % från 2025-01-01.

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

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

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

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Åtgärder med anledning av upptäckten av något förhöjda radonhalter i vissa lägenheter har påbörjats.
- I enlighet med gällande lagkrav har en elsäkerhetsgranskning genomförts och, som en följd av denna, har de elektriska installationerna i gemensamhetsutrymmena setts över.
- Flertalet vattenskador hos medlemmar har hanterats.
- På grund av en brand i grovsoprummet på Björkbacksvägen har utrymmet behövt saneras och återuppbyggas.

- Takbesiktning har genomförts och resulterat i att flera takinstallationer, såsom säkerhetsräcken, har behövt installeras eller bytas ut.

Tidigare utförda stora underhåll:

Årtal	Åtgärd
1991 - 1993	Stambyte
2014	Byte av fönster
2017	Renovering av tvättstugor
2020	Fasadrenovering på några av föreningens fastigheter
2023	Nytt låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande åren:

- Byte av flertalet tvättmaskningar och torktumlare
- Fasadrenovering

Mål och visioner

Styrelsens mål är att stärka föreningens ekonomiska ställning genom ett ökat sparande, så att föreningen långsiktigt kan möta både planerat underhåll och oväntade händelser. Vidare avser styrelsen att arbeta aktivt med att optimera föreningens avtal för att säkerställa ett gott och kostnadseffektivt underhåll.

Till följd av ökade fasta kostnader, såsom sophantering, har större investeringar och projekt även under 2025 medvetet begränsats. Syftet är att ge föreningens sparande möjlighet att växa inför de mer omfattande fasadåtgärder som förväntas under kommande år.

Styrelsen har ansvar för verksamheten i sin helhet men strävar efter att tydliggöra rollerna i styrelsearbetet, något som också valberedningen efterfrågat. Styrelsen eftersträvar dessutom att bidra till ett trivsamt och tryggt boende för föreningens medlemmar, både genom välskötta gemensamma utrymmen och genom att värna om de grönområden som omger föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 268 och under året har det tillkommit 33 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 269.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	190	131	66	127	230
Skuldsättning, kr/kvm	5 058	5 063	5 068	5 069	5 071
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 062	5 067	5 072	5 100	5 103
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	385	363	324	286	288
Årsavgifter, kr/kvm	1 196	1 161	1 037	988	988
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	97	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 245	1 176	1 069	1 000	1 000
Nettoomsättning, tkr	12 279	11 878	10 745	10 172	10 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	-931	8	-937	-781	370
Soliditet, %	9	11	11	12	13

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 776 082 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 190 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar, räntor och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10 % från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	397 683	0	0	397 683
Upplåtelseavgifter, kr	1 375 729	0	0	1 375 729
Underhållsfond, kr	6 228 285	0	-382 698	5 845 587
S:a bundet eget kapital, kr	8 001 697	0	-382 698	7 618 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 396 339	8 486	382 698	-1 005 155
Årets resultat, kr	8 486	-8 486	-931 317	-931 317
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 387 853	0	-548 619	-1 936 472
S:a eget kapital, kr	6 613 844	0	-931 317	5 682 527

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 964 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 346 698 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	-1 387 853
Årets resultat, kr	-931 317
Reservation till underhållsfond, kr	-964 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 346 698
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 936 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 936 472
------------------------------------	-------------------

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	12 279 075	11 877 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	385 942	83 925
Summa Rörelseintäkter		12 665 017	11 961 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 351 330	-8 302 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 676	-319 096
Personalkostnader	Not 6	-257 716	-221 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 231 995	-1 227 598
Summa Rörelsekostnader		-12 152 718	-10 070 325
Rörelseresultat		512 299	1 891 579
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 229	35 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 469 845	-1 918 300
Summa Finansiella poster		-1 443 616	-1 883 093
Resultat efter finansiella poster		-931 317	8 486
Resultat före skatt		-931 317	8 486
Årets resultat		-931 317	8 486

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	52 225 512	53 457 507
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 225 512	53 457 507

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar		52 227 012	53 459 007
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64 956	0
Övriga kortfristiga fordringar		6 097 062	5 403 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	511 079	720 278
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 673 097	6 123 774

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	203 678	171 392
<i>Summa Kassa och bank</i>		203 678	171 392

Summa Omsättningstillgångar		7 876 775	7 295 166
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		60 103 787	60 754 173
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 773 412	1 773 412
Fond för yttre underhåll	5 845 587	6 228 285
Summa Bundet eget kapital	7 618 999	8 001 697

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 005 155	-1 396 339
Årets resultat	-931 317	8 486
Summa Ansamlad förlust	-1 936 472	-1 387 853

Summa Eget kapital

5 682 527 **6 613 844**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 225 748	28 856 924
Summa Långfristiga skulder		23 225 748	28 856 924

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 239 134	22 657 958
Leverantörsskulder		820 990	653 232
Skatteskulder		24 407	37 317
Övriga kortfristiga skulder		100 581	75 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 010 400	1 859 026
Summa Kortfristiga skulder		31 195 512	25 283 405

Summa Skulder

54 421 260 **54 140 329**

Summa Eget kapital och skulder

60 103 787 **60 754 173**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	512 299	1 891 579
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 231 995	1 227 598
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 231 995	1 227 598
Erhållen ränta	28 153	35 124
Erlagd ränta	-1 499 854	-1 865 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	272 593	1 288 599
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	142 549	-475 056
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	360 940	-76 635
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	503 489	-551 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 082	736 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-376 914
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-376 914
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	726 082	309 994
Likvida medel vid årets början	6 573 779	6 263 785
Likvida medel vid årets slut	7 299 861	6 573 779

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 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 162 336	11 748 046
	Årsavgifter lokaler	0	60 230
	Hyror lokaler	36 858	12 090
	Hyror övrigt	1 860	2 340
	Övriga primära intäkter	108 021	85 272
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 309 075	11 907 978
	Hysesbortfall	-30 000	-30 000
	<i>Summa</i>	-30 000	-30 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 279 075	11 877 978
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	305 247	83 925
	Övriga sekundära intäkter	80 695	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	385 942	83 925
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 605 099	-1 553 965
	Snö och halk-bekämpning	-171 832	-142 272
	Reparationer	-611 638	-685 020
	Planerat underhåll	-1 346 698	-101 250
	Försäkringsskador	-668 770	-206 915
	El	-504 617	-443 164
	Uppvärmning	-2 755 694	-2 666 293
	Vatten	-660 117	-586 486
	Sophämtning	-548 322	-464 812
	Fastighetsförsäkring	-218 053	-209 666
	Kabel-TV och bredband	-83 457	-83 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-394 634	-376 440
	Tomträttsavgäld	-782 400	-782 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 351 330	-8 302 087

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 772	-21 535
	Administrationskostnader	-137 244	-133 013
	Extern revision	-26 000	-26 375
	Medlemsavgifter	-33 750	-33 860
	Föreningsverksamhet	-20 936	-19 648
	Övriga förvaltningskostnader	-87 974	-84 665
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-311 676	-319 096
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-9 000
	Övriga arvoden	-189 200	-159 600
	Sociala avgifter	-58 516	-52 944
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-257 716	-221 544
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 624	2 142
	Ränteintäkter placeringar	22 167	30 584
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 438	2 482
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 229	35 207
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 466 530	-1 917 432
	Övriga räntekostnader	-3 315	-868
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 469 845	-1 918 300

Not 9	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 584 961	90 208 047
	Årets investeringar	0	376 914
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	90 584 961	90 584 961
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 127 453	-35 899 855
	Årets avskrivningar	-1 231 995	-1 227 598
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-38 359 448	-37 127 453
	Byggnader	52 225 512	53 457 507
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	178 000 000	154 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	431 000	683 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	70 000	123 000
	Summa	285 501 000	283 806 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 001 700	79 001 700
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	79 001 700	79 001 700
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 576	4 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 503	715 778
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	511 079	720 278

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000

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

Kassa och bank

Plusgiro/Bankgiro		90 266	58 328
Bankkonto 1		112 941	112 598
Bankkonto 3		471	467
<i>Summa Kassa och bank</i>		203 678	171 392

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,85%	2028-05-17	11 275 748	50 000
Nordea	2,29%	2026-01-19	11 332 210	0
Nordea	2,90%	2027-12-15	12 000 000	0
Nordea	2,63%	2026-11-18	9 880 924	0
Nordea	3,52%	2026-06-17	6 976 000	0
			51 464 882	50 000

Långfristig del	23 225 748
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 189 134
Kortfristig del	28 239 134
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,85%	2028-05-17	11 275 748	50 000
Nordea	2,29%	2026-01-19	11 332 210	0
Nordea	2,90%	2027-12-15	12 000 000	0
Nordea	2,63%	2026-11-18	9 880 924	0
Nordea	3,52%	2026-06-17	6 976 000	0
			51 464 882	50 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 189 134
Kortfristig del	28 239 134

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 077 416	996 635
Upplupna räntekostnader	133 353	163 362
Övriga upplupna kostnader	799 631	699 029
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 010 400	1 859 026

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-03-02.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm
Org.nr 702000-7097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Förmannen 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 Förmannen 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jacob Löfgren

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jenny Wirén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:28:34



Kerstin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:37:08



Olof Larde

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:57:04



Johan Lüning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:22:42



Eva Nordell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:35:56



Johanna Nordquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:10:09



Carl Stjärnlöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:07:44



Anne Källman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:52:26



Jacob Löfgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 14:48:01



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 16:25:31



Revisionsberättelse 2025

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

Jacob Löfgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 14:48:34



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 16:25:01



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.