







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Stora Arken i Haninge

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge med säte i STOCKHOLM org.nr. 769611-3617 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:509	2006-01-01	2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
15	p-platser	0
67	garageplatser	1 005
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 749
Totalt 161 objekt		**6 754**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 23 st 2 rok, 37 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderbymalm GA:30	G:A		8456 / 25105	Kvartersmark utanför huskropparna(undantagna är innergårdarna)
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Andersson	Ordförande	2011-05-26
Britt Ingrid Stellin	Ledamot	2023-07-03
Monika Gunilla Hellman	Ledamot	2023-07-03
Per Flodby	Ledamot	2024-06-30
Thomas Österberg	Ledamot	2022-05-27
Simon Bergsman	Ledamot	2023-01-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Österberg, Per Flodby.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Andersson, Britt Ingrid Stellin, Monika Hellman, Thomas Österberg.

Revisorer har varit: Birgitta Paulsson med Caroline Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Peter Gedda och Ingela Holmquist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 10 % from 2025-01-01 och med 7,4 % from 2026-01-01

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-01.

Åtgärder utförda av HSB Bostad AB
Bostadsrättsföreningen Stora Arken tecknade ett kontrakt med HSB Bostad AB i augusti 2006 om nyproduktion av bostäder vid Arkens väg i Haninge. HSB Bostad AB är entreprenör för produktionen och har anlitat Attacus Bygg AB som underentreprenör. Kontraktet har formen av totalentreprenad.
En 5-årsbesiktning av våra hus och lägenheter ägde rum 22 - 23 februari 2012. Besiktningen utvisade att det vid besiktningstillfället fortfarande fanns ett stort antal fel och brister att åtgärda som var hänförliga till produktionen. Det är HSB Bostad AB som är verksamhetsmässigt och ekonomiskt ansvarigt för att se till att bristerna åtgärdas. Följande större brister har åtgärdats.
Nytt tak på delar av byggnaden Arkens väg 10 – 16 under 2014
Nytt golv av epoxi-typ i övre garaget Arkens väg 10 – 16 under 2014
Samtliga fogar mellan betongelement är omgjorda på båda byggnadernas yttersidor 2018
Tak och plåtkonstruktioner på tak åtgärdade vid Arkens väg 16 under 2019

Fortfarande 2025 kvarstår brister i form av läckage mellan övre och undre garaget på Arkens väg 10 – 16, trots att ny golvbeläggning lades in under 2014. Sedan 2023 har frågan varit föremål för korrespondens mellan Brf Stora Arken och HSB Stockholm. En uppgörelse träffades under maj månad 2024 med HSB Bostad AB som innebar att föreningen erhöll viss ekonomisk kompensation. Åtgärder för att komma till rätta med läckaget pågår.

Genomfört underhåll 2025
Periodiskt underhåll har uppgått till 128 tkr under 2025. Det avser ommålning av entréplan i trappuppgång vid Arkens väg 7 och 14 för 62 tkr, besiktning av lekplats 7 tkr samt åtgärder beträffande brandskydd byte av brandvarnare för 58 tkr. När det gäller byte av ytterligare fläktar på tak har åtgärden pausats i avvaktan på diskussioner med HSB om brister i tidigare utförda fläktbyten.

Pågående eller framtida underhåll
Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste åren

Planerat periodiskt underhåll	**2026, kronor**	**2027, kronor**
Injustering och komplettering av värmesystem	165 000	
Utbyte av fläktar på tak	85 000	
Tak och garagerenovering påbörjad	500 000	
Summa planerat underhåll 2026	**750 000**	
Takpapp byte		1 294 000
Hisslinor byte i person- och linhissar		333 000
Träpanel strykning		153 000
Målning takdetaljer 15 %		151 000
Värmeväxlare byte platt VVX		30 000
Summa planerat underhåll 2027 enl UH-plan		**1 961 000**

Brf Stora Arken har 2026-04-23 tecknat ett entreprenadavtal fast pris på ca 15 Mkr med HSB för åtgärdande av tak, fasader, fläktar och garage under 2026/2027

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Flerårsöversikt

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Sparande, kr/kvm	197	117	219	204	271
Skuldsättning, kr/kvm	7 865	9 440	9 465	9 926	9 985
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 240	9 440	9 465	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	272	301	257	287	244
Årsavgifter, kr/kvm	1 258	1 123	970	915	915
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	84	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 152	1 342	1 197	1 016	1 008
Nettoomsättning, tkr	7 782	7 165	6 620	6 063	6 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	-191	-350	-710	191
Soliditet, %	61	61	61	60	60

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 238 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har
styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7,4% from 1 januari 2026.
Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	87 174 000	0	0	87 174 000
Underhållsfond, kr	9 420 230	0	2 564 006	11 984 236
S:a bundet eget kapital, kr	**96 594 230**	**0**	**2 564 006**	**99 158 236**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 179 260	-190 683	-2 564 006	-11 933 949
Årets resultat, kr	-190 683	190 683	-41 082	-41 082
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-9 369 943**	**0**	**-2 605 088**	**-11 975 031**
S:a eget kapital, kr	**87 224 287**	**0**	**-41 082**	**87 183 205**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 692 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 994 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	-9 369 943
Årets resultat, kr	-41 082
Reservation till underhållsfond, kr	-2 692 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-11 975 031**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-11 975 031**

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	7 781 775	7 164 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	546 521
Summa Rörelseintäkter		**7 781 775**	**7 711 461**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 098 476	-4 331 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 086	-238 426
Personalkostnader	Not 6	-270 195	-273 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 232 480	-1 232 480
Summa Rörelsekostnader		**-5 977 237**	**-6 075 459**
Rörelseresultat		**1 804 538**	**1 636 001**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	109 345	148 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 954 966	-1 975 124
Summa Finansiella poster		**-1 845 621**	**-1 826 684**
Resultat efter finansiella poster		**-41 082**	**-190 683**
Resultat före skatt		**-41 082**	**-190 683**
Årets resultat		**-41 082**	**-190 683**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	133 593 521	134 826 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**133 593 521**	**134 826 000**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**133 594 021**	**134 826 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 984	6 086
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 989 509	3 892 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	296 961	286 526
Summa Kortfristiga fordringar		**4 307 453**	**4 184 728**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 000 000**	**4 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**8 307 453**	**8 184 728**
Summa Tillgångar		**141 901 474**	**143 011 229**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 174 000	87 174 000
Fond för yttre underhåll		11 984 236	9 420 230
Summa Bundet eget kapital		**99 158 236**	**96 594 230**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 933 949	-9 179 260
Årets resultat		-41 082	-190 683
Summa Ansamlad förlust		**-11 975 032**	**-9 369 943**
Summa Eget kapital		**87 183 204**	**87 224 286**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 410 000	39 969 125
Summa Långfristiga skulder		**41 410 000**	**39 969 125**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 709 125	14 291 500
Leverantörsskulder		330 916	313 108
Skatteskulder		18 058	9 782
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	67 054	60 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 183 117	1 143 161
Summa Kortfristiga skulder		**13 308 270**	**15 817 818**
Summa Skulder		**54 718 270**	**55 786 943**
Summa Eget kapital och skulder		**141 901 474**	**143 011 229**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 804 538	1 636 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 232 480	1 232 480
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 232 480**	**1 232 480**
Erhållen ränta	110 859	149 523
Erlagd ränta	-1 951 974	-1 913 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 195 903**	**1 104 715**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 918	-193 693
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	69 836	38 301
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**42 918**	**-155 393**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 238 821**	**949 322**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 141 500	-141 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 141 500**	**-141 500**
Årets kassaflöde	**97 321**	**807 822**
Likvida medel vid årets början	**7 891 156**	**7 083 333**
Likvida medel vid årets slut	**7 988 477**	**7 891 156**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	* Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 880 608	6 255 120
	IMD el	351 526	369 423
	Hyror garage och parkeringsplatser	527 400	524 400
	Hyror övrigt	6 895	11 098
	Övriga primära intäkter	24 045	14 276
	Summa Bruttoomsättning	**7 790 475**	**7 174 317**
	Hyresbortfall	-8 700	-6 377
	Summa	**-8 700**	**-6 377**
	Summa Nettoomsättning	**7 781 775**	**7 167 940**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	46 521
	Övriga sekundära intäkter	0	500 000
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**546 521**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-876 946	-973 868
	Snö och halk-bekämpning	-36 368	-222 854
	Reparationer	-411 033	-414 947
	Planerat underhåll	-127 994	-128 284
	Försäkringsskador	-10 281	-94 873
	El	-492 577	-601 877
	Uppvärmning	-961 932	-763 526
	Vatten	-381 993	-363 976
	Sophämtning	-283 318	-275 705
	Fastighetsförsäkring	-135 247	-114 001
	Kabel-TV och bredband	-211 831	-205 755
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-168 956	-160 020
	Övriga driftkostnader	0	-11 580
	Summa Driftskostnader	**-4 098 476**	**-4 331 264**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 364	-20 594
	Administrationskostnader	-79 978	-31 762
	Extern revision	-17 500	-15 125
	Medlemsavgifter	-17 690	-17 690
	Föreningsverksamhet	-25 817	-7 300
	Övriga förvaltningskostnader	-193 737	-145 955
	Summa Övriga externa kostnader	**-376 086**	**-238 426**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 921	-8 038
	Övriga arvoden	-196 567	-185 310
	Sociala avgifter	-40 647	-37 976
	Övriga personalkostnader	-27 060	-41 966
	Summa Personalkostnader	**-270 195**	**-273 290**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 209	1 795
	Ränteintäkter placeringar	104 930	146 333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 207	311
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**109 345**	**148 439**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 954 242	-1 974 160
	Övriga räntekostnader	-724	-964
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 954 966**	**-1 975 124**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 504 301	136 504 301
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 850 000	13 850 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	263 672	263 672
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**150 617 973**	**150 617 973**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 791 973	-14 559 493
	Årets avskrivningar	-1 232 480	-1 232 480
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 024 452**	**-15 791 973**
	Utgående redovisat värde	**133 593 521**	**134 826 000**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 276 000	3 125 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**128 676 000**	**115 925 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	62 868 000	62 868 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**62 868 000**	**62 868 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 988 477	3 891 156
	Övriga fordringar	1 032	961
	Summa Övriga fordringar	**3 989 509**	**3 892 117**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 208	4 722
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293 753	281 804
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**296 961**	**286 526**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 000 000**	**4 000 000**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,58%	2028-04-25	14 110 000	0
Swedbank	3,67%	2026-03-25	11 709 125	141 500
Swedbank	3,55%	2027-04-23	14 150 000	0
Swedbank	3,61%	2028-12-21	13 150 000	0
			53 119 125	**141 500**

Långfristig del	41 410 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 709 125
Kortfristig del	11 709 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	141 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	566 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,60%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,58%	2028-04-25	14 110 000	0
Swedbank	3,67%	2026-03-25	11 709 125	141 500
Swedbank	3,55%	2027-04-23	14 150 000	0
Swedbank	3,61%	2028-12-21	13 150 000	0
			53 119 125	**141 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 709 125
Kortfristig del	11 709 125

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	1 681	2 375
Källskatt	35 702	32 667
Övriga kortfristiga skulder	29 671	25 224
Summa Övriga skulder	**67 054**	**60 266**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	679 784	644 882
Upplupna räntekostnader	204 705	201 713
Övriga upplupna kostnader	298 628	296 566
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 183 117**	**1 143 161**

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-29.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge

Org.nr 769611-3617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge 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 Stora Arken i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557577790196 Signerat BP, SL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Paulsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577790196 Signerat BP, SL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577173613***

Jan Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:09:03

Thomas Österberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 20:13:42

Simon Bergsman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:05:57

Per Flodby
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 23:31:18

Britt Ingrid Stellin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:41:35

Monika Gunilla Hellman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:49:28

Birgitta Paulsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:13:13

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:28:37

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577790196***

Birgitta Paulsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:19:45

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:28:00