

ÅRSSTÄMMA 2026-05-11

- **KALLELSE TILL STÄMMAN**
- **DAGORDNING FÖR STÄMMAN**
- **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH BOKSLUT**
- **REVISIONSBERÄTTELSE**
- **VALBEREDNINGENS ARVODESFÖRSLAG**
- **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG PÅ STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER**
- **MOTIONER OCH STYRELSENS SVAR**



HSB:s bostadsrättsförening

GRÄNGEN



KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmar i HSB:s Brf Grängen kallas härmed till **Ordinarie Föreningsstämma, i Brf Grängens lokal *Grängarian* på Siljansvägen 58, Årsta** **måndagen den 11 maj 2026 kl 19:00.**

Dagordning för föreningsstämman finns tillgänglig med kallelsen. Årsredovisningen (inklusive bokslut och övrig information) har delats ut till samtliga lägenheter i föreningen i samband med att denna kallelse anslagits. Tillsammans med årsredovisningen har Valberedningens förslag på ledamöter och arvoden delats ut. Där finns även de motioner som inkommit och styrelsens svar.

Regler om rösträtt samt hantering av ombud och fullmakter finns att läsa i våra stadgar. Med hänsyn till viktiga frågor av bland annat ekonomisk natur som behandlas på årsstämman, uppmanar styrelsen till god uppslutning.

Legitimation och eventuella fullmakter skall uppvisas vid ingången i samband med utdelningen av röstkort.

Välkomna!
Styrelsen

DAGORDNING FÖR FÖRENINGSTÄMMA

- §1 Föreningsstämmans öppnande
- §2 Val av stämмоordförande
- §3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4 Godkännande av röstlängd
- §5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- §6 Godkännande av dagordning
- §7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- §8 Val av minst två rösträknare
- §9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §11 Genomgång av revisorernas berättelse
- §12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- §18 Presentation av HSB-ledamot
- §19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- §20 Val av revisor/er och suppleant
- §21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §22 Val av valberedning, en ledamot utses till dess ordförande
- §23 Val av övriga förtroendevalda inom föreningen
- §24 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- §25 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- §26 Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman finns det tid för medlemmarna att lyfta andra frågor med styrelsen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm, org.nr 702000–8020 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 till och med 2025-12-31, föreningens sjuttioåttonde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fyra fastigheter i Stockholms kommun, med följande beteckningar:

- Amungen 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)
- Grängen 3 (byggår 1947 och värdeår 1959)
- Rossvälen 2 (byggår 1947 och värdeår 1964)
- Korslängen 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)

Avtalet om nuvarande tomträttsavgäld gäller till och med 2026.

Fastigheterna var under 2025 fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen består av totalt 242 lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende till en total yta av 14 172 kvm.

Inom föreningen finns två bostadsrätter på totalt 309 kvm, upplåtna som lokaler och ägs av Coop. De hyr dessutom en lokal på 155 kvm. Utöver detta finns även 51 andra mindre utrymmen som är upplåtna med hyresrätt till en total yta av cirka 800 kvm.

Det finns 85 parkeringsplatser utomhus, varav 29 med uttag för motorvärmare.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-05-12 På föreningsstämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade 339 medlemmar per 2025-12-31 varav 242 röstberättigade Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 21 (24 föregående år).

Styrelse

Elisabet Broberg	Ordförande
Johan Strokirk	Ledamot
Kennerth Lilja	Ledamot
Karin Sjöberg	Ledamot
Niclas Hägglund	Ledamot
Julia Olsson	Ledamot
Mikael Sundström	Ledamot
Eric Lennerth	HSB Ledamot (<i>utsedd av HSB Stockholm</i>)

Karin Paulsson	Ledamot avgick på stämman 2025-05-12
John Eriksson	Ledamot avgick på stämman 2025-05-12
Michele Gambierazzi	Ledamot avgick på stämman 2025-05-12
Elinor Löverli	Ledamot avgick på stämman 2025-05-12

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabet Broberg, Johan Strokirk, Kennerth Lilja, Karin Sjöberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Firmateknare (teknade av två i förening) har under året varit Elisabet Broberg, Johan Strokirk, Kennerth Lilja och Mikael Sundström

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Persson (vald av föreningsstämman) samt Kungsbron Borevision AB (vald av HSB Riksförbund).

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Brigitte Furch, (sammankallande), Ella-Klara Santin och Amanda Delvén.

Representanter i HSB distrikt Söderort

Under 2025 har Kennerth Lilja varit representant i HSB distrikt Söderort.

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen för föreningen har under året skötts av Storholmen.

Driftteknisk förvaltning

Storholmen har hanterat föreningens drifttekniska förvaltning.

Denna funktion innefattar ett nära samarbete med föreningens fastighetsskötare och är en kontaktlänk mellan denna funktion och styrelsen. Uppmärksammar styrelsen på underhållsbehov och eller akuta upptäckter som fastighetsskötare observerat.

Teknisk förvaltning

Storholmen har hanterat föreningens tekniska förvaltning som hänger nära ihop med den drifttekniska förvaltningen. Denna funktion innefattar föreningens långsiktiga underhållsplanering samt hantering av fuktskador, behandling av renoveringsansökningar samt vid behov, projektledning vid mer omfattande åtgärder eller renoveringar.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel och löpande underhåll har skötts av Storholmen.

Markskötsel

Skötseln av våra grönområden, träd och buskar har utförts av Fastighetsägarna Service.

Vinterskötsel

Vinterskötsel/sandupptagning har hanterats av Fastighetsägarna Service.

Städning

Städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmet har utförts av SMART Trappstädning.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 11% 1 januari 2023, med 5 % 1 januari 2024, med 3 % 1 januari 2025 och med 3 % 1 januari 2026.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Vi har under 2025 avslutet återställandet av 45 balkongdörrar och loggiornas glaspartier samt fortsatt utbytet av avloppstammar. Vi har ökade kostnader för drift såsom fjärrvärme och vatten. Söphanteringsens högre kostnader har kunnat hanteras genom matsortering och medlemmarnas sortering av övrigt avfall. Därutöver har kostnaderna för fastighetsförsäkringen ökat. Kostnaden för administrativa uppdrag ligger kvar på en hög kostnad och det är delvis ett resultat av flera ärenden från enskilda lägenhetsinnehavare. Att bo i en bostadsrätt innebär både ansvar och skyldigheter i den egna lägenheten. Kostnaderna för räntorna har inte ökat under året utan ligger i ett spann kring 3 procent. För intäkterna har föreningen haft ett överskott under året och det främst för att försäkringsersättningen för tidigare vattenskador kommer senare

samt för höjda avgifter. Detta har lett till ett positivt kassaflöde och vi har även under detta år tagit upp lån för att finansiera de renoveringar som genomförts.

Föreningen uppvisar utifrån denna redogörelse ett positivt resultat på 1 401 745 kr för år 2025.

Förväntad framtida utveckling

Vi har en stabil ekonomi med en förhållandevis låg belåningsgrad, trots att både räntekostnader och andra kostnader som är genererade av inflationen ökat de senaste åren. Vår kassa har stärkts de senaste åren vilket är positivt men vi står inför ett antal större ekonomiska utmaningar. Under åren framöver behöver vi hantera konsekvenserna av lån som löper ut och som kan komma att behöva sättas om till en högre ränta. Inför 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 3% mot bakgrund av de ökande kostnaderna som drabbat hela samhället, och vi bedömer att avgiftsökningarna inte kommer att behöva vara större framgent. Vi ser positivt på vår ekonomi inför framtiden och trots att vi har behövt ta upp lån för att hantera de renoveringar som gjorts så görs ändå bedömningen att vi ska kunna hantera kostnaderna. Tomträttsavgälden kommer att medföra en stor kostnadsökning när det nuvarande avtalet går ut år 2026. Stockholm stads nya avgälder innebär för vår del att de 1,142 miljoner som vi nu betalar per år kommer att bli 1,857 miljoner år 2027 och sen öka stegvis till 2031 då det blir 2,878 miljoner per år. Styrelsen såg tidigare över möjligheten att köpa loss marken för att undvika denna ökade kostnad men kostnaden skulle bli för stor. I de beräkningar vi beskrivit tidigare ingår därför ökningen av tomträttsavgälden.

HÄNDELSER UNDER 2025

Väsentliga händelser

Byte av avloppsstammar.

Under 2025 har föreningen fortsatt bytet av avloppsstammarna i källarna. Under 2025 genomförde Fullersta rör AB byte av avloppsstammarna i Siljansvägen 43–45 och Åmänningevägen 18-20.

Bygglovsansökan

Vi har efter långdragen process fått bygglov i efterhand för våra fönster. Däremot inte för 45 balkongdörrar och inte heller för glaspartierna vid loggiorna. Detta har lagts in som åtgärder. Vi har fem år på oss att slutföra detta och återställningen måste påbörjas inom två år. Offertförfrågan har gjorts under 2023 och arbetet har påbörjats under 2024 och slutförts under 2025.

Loggiafönstren

Under våren 2025 har de två sista av föreningens fyra loggiapartier fått nya fönster, nämligen Siljansvägen 43 och Åmänningevägen 20 samt Årstavägen 95 och 97. Arbetet har utförts av Ryds Glas och Allt inom Smide.

Balkongdörrar

Efter ett provmontage som godkändes av Stadsbyggnadskontoret har byte av övriga 44 balkongdörrar påbörjats i december 2024 och slutförts under våren 2025. Arbetet har utförts av Byggtch AB.

Översvämning

En översvämning inträffade i källaren i COOP-huset vid häftiga regn i augusti 2024. Denna gång av mindre art, så utrustningen i den uthyrda lokalen behövde inte evakueras. Filmning och sugning av avloppsrören visar att det är brott på några ställen som behöver grävas upp och bytas ut, samt att utloppet till Årstavägen är mycket begränsat. Under 2025 rensades avloppsbrunnen ut till Årstavägen från bruk och spackel av Rör & Ledningsinspektion. Lagning av de trasiga avloppsledningarna bakom COOP-huset planeras till 2026.

Nytt passersystem.

En ökad efterfrågan på att föreningen ska ha låsta portar även under dagtid uppstod under 2024, efter att flera portar haft ovälkomna besökare. En arbetsgrupp tog fram ett förfrågningsunderlag och offertförfrågan gjordes. En extra föreningsstämma diskuterade frågan 2024-09-16 och en överväldigande majoritet röstade för att införa ett system med låsta portar under dagtid med kod och brickor för de boende. Otters El fick uppdraget och installationen påbörjades under senhösten 2024, och driftsattes 2025-03-01.

Trasigt värmerör

Under våren 2025 upptäcktes att föreningen hade ett läckage i värmesystemet. Ett omfattande lokaliseringsarbete av Skadepartner AB, vilket även krävde byte av läckande ventiler, visade att läckaget fanns i värmeröret mellan Årstavägen 101 och 103. Efter offertförfrågan valdes Ledande VVS att åtgärda felet. Lösningen blev att ett nytt värmerör sköts in bredvid det gamla och nya ventilerna kopplade in det nya röret. Med denna lösning slapp föreningen att gräva upp mellan Årstavägen 101 och 103.

Övrigt**Barnverksamhet**

Under året har barnverksamhet bedrivits i Grängarian en kväll i veckan med hinderbana, danslekar, cirkusaktiviteter mm.

Husvärdar

Syftet med husvärdarna är att vara en lokal länk mellan styrelse och medlemmar. De har kontakt med närpolisen och förmedlar deras information samt andra händelser som kan vara viktiga för medlemmarna i föreningen. De hälsar nyinflyttade välkomna till föreningen och deltar med förtäring vid våra städdagar.

Informationskanaler

De främsta kanalerna är hemsidan, medlemsinformationsbladet, anslagstavlan i portarna och i fönstret på föreningsexpeditionen. På föreningens hemsida, www.grangen.se finns information och svar på de vanligaste frågorna som rör alla aspekter av boendet i föreningen samt kontaktuppgifter till vår förvaltning och fastighetsskötsel samt styrelsens mejladress.

Frågor till styrelsen ställs via mejl till info@grangen.se, eller genom att lämna en lapp i lådan till vår expedition på Siljansvägen 56.

Matavfall

Sedan hösten 2013 har föreningen haft frivillig matavfallssortering. Från och med 1 januari 2023 skall alla fastigheter i Stockholm ha insamling av matavfall och du som boende är också skyldig att sortera ut ditt matavfall. Från och med 2027 skall alla ha fastighetsnära insamling av förpackningar. Utredning pågår om lämplig lösning för föreningen.

Pingisgruppen

Pingisgruppen består i dagsläget av ett antal medlemmar varav tre personer är ansvariga för att sköta bokningar och utlåning av lokal.

Pubkvällar

Ett fåtal pubkvällar har genomförts i Grängarian under året.

Gästrummet

Har under perioden 25-02-22 till 25-12-31 varit uthyrt 139 dygn, samt under perioden 25-01-01 till 25-02-21 cirka 25 dygn. Som en följd av en motion på stämman sänktes avgiften till 300 kronor per natt från 1 juni 2025.

Grängarian

Har varit uthyrd vid 30 tillfällen under året och i övrigt använts av seniorklubben, barngruppen, pingisgruppen, husvärdar samt vid årsstämman.

Seniorklubb Grängen

År 2025 var det 14 år sedan Seniorklubb Grängen bildades och den har för närvarande 22 medlemmar. Under året genomfördes medlemsmöten en gång i månaden på hemmaplan med olika föredragshållare samt även aktiviteter ute på stan, tex guidade museibesök mm.

Städdagar

Under året har 2 städdagar genomförts, en på våren och en på hösten där bägge dagarna hade god uppslutning.

GENOMFÖRT OCH PLANERAT UNDERHÅLL

För att våra fastigheter ska bestå under lång tid och för att vi ska ha kontroll på kostnaderna behövs en långsiktig planering. Vi utgår från den uppdaterade underhållsplanen och Storholmen genomför dels ronderingar av våra fastigheter, dels en större fastighetsgenomgång både inomhus och utomhus 1 gång/år. Det som framkommer ger en bild av vilken status som fastigheterna har och åtgärder kan planeras in i underhållsplanen. Utöver detta tillkommer en hel del akuta åtgärder som behöver hanteras omgående.

Genomförda åtgärder

Brandskyddsgenomgång

Under hösten genomfördes den återkommande brandskyddsgenomgången och vi uppmanar medlemmar att inte samla saker i källargångar eller trapphus. Detta är förbjudet både ur brandskyddssynpunkt och för tillgängligheten. Samtliga brandsläckare byttes under hösten 2024.

Sophämtning

2022 började föreningen att betala hushållssopor efter den vikt som hämtas i stället för till en fast kostnad. Med hjälp av den statistik vi fått på hur mycket vi faktiskt slänger har vi succesivt kunnat minska antalet sophämtningstillfällen på våra stationer, från två till en gång/vecka. Tack vare att medlemmarna sorterat sitt avfall i högre grad har antal kärl för matavfall, vilket inte kostar något, kunna ökas.

Pågående eller framtida större åtgärder

Skorstenar

Efter besiktningen 2021 av våra skorstenar framkom att de inom de närmaste åren behöver lagas. De två sämsta renoverades under 2024. En fortsättning kommer att ske när ekonomin tillåter.

Byte av källardörrar

Vi kommer att fortsätta byta ut de gamla källardörrarna från 1947 till ståldörrar för starkare inbrottsäkring när ekonomin tillåter och beräknas fortsätta med 2-3 under 2026.

Avloppsstammar i källare

Vi kommer att fortlöpande vid behov byta ut avloppsstammarna i källargångar och då göra ett helhetsomtag som innebär att vi byter hela långsgående rördragningen i fastighetens källare i stället för att enbart laga en viss del.

Fastighetsnära avfallshantering

Från och med 2027 skall alla bostadsrättsföreningar ha fastighetsnära avfallshantering på sitt område för sina medlemmar. Det gäller papper, plast, metall samt färgat och ofärgat glas. Utredning om en bra lösning för föreningen pågår.

Uppföljning av motioner till stämman 2025

Den hemsidegrupp som utsågs på stämman har i mars 2026 lämnat en utredning till styrelsen med två alternativa förslag, där de rekommenderar att köpa en prenumerationstjänst av ett företag som är inriktad på hemsidor för bostadsrättsföreningar. Inga beslut är ännu fattade.

Tidigare genomfört större underhåll

- 1984–1985 genomfördes en omfattande ombyggnad med bland annat byte av samtliga avloppsstammar, varm- och kallvattenledningar samt elkablar.
- 1994 lades taken om på samtliga fastigheter.
- 2004–2005 renoverades fasaderna, samt att även trapphus målades om och fönsterbleck målades.
- 2013 byttes belysning i trapphus och källargångar ut till sensorstyrda LED-lampor.
- 2014 byttes balkongplåtarna på ungefär hälften av balkongerna.
- 2014–2015 byttes stamventiler och avstängningskranar för värme och tappvatten, samt att samtliga elementvred i lägenheter byttes till termostater.
- 2015 totalrenoverades Lilla tvättstugan.
- 2016 byttes undercentralen ut, inkl. tillhörande utrustning.
- 2016 totalrenoverades 17 balkonger på delar av Årstavägen 91–101.
- 2017 installerades nytt låssystem i portar; tidsstyrning, nya ledningar och bleck.
- 2017 installerades nytt digitalt bokningssystem till tvättstugorna.
- 2018 totalrenoverades lekplatsen.
- 2018 dränerades gårdssidan av husen vid lekplatsen.
- 2019 vajer och takstegar monterades på samtliga tak.
- 2019 – 2021 fönsterbyte i hela föreningen.
- 2019–2020 ombyggnationer, totalrenovering av två stora lokaler som blev fyra nya lägenheter.
- 2020 dränering av tre huskroppar, Åmänningevägen 18–20; Siljansvägen 43–45 samt Siljansvägen 55–57.
- 2021 de flesta socklar lagades, putsades och målades.
- 2021 avloppsstammar helt utbyta i 2 huskroppar, Årstavägen 91-95 och 97-101, och delvis på några andra ställen.
- 2021–2022 renovering av fasader runt flertalet portar.
- 2021–2022 OVK och kanalresning utfördes
- 2021–2022 radonmätning utfördes
- 2022 relining av källargolvsvrör under bastun, gästrum, expeditioner, lilla tvättstugan samt källargången Åmänningevägen 16–10 har utförts.
- 2022 byte av den mekaniska takfläkt som finns på Siljansvägen 61.
- 2023 avloppsstammar utbyta på Åmänningevägen 10-16.
- 2023 LED-belysning installerades i stora tvättstugan
- 2023-2024 installerades två nya pumpar i pumpgropen i stora tvättstugan
- 2024 avloppsstammar utbyta på Årstavägen 85-89
- 2024 totalrenoverades 30 balkonger på delar av Siljansvägen 63, 65, 69, 71, Årstavägen 103, 113 och Åmänningevägen 14, 16.
- 2024 renovering av hiss ner till stora tvättstugan
- 2024-2025 byttes 45 balkongdörrar. De som låg separat och inte bredvid något fönster
- 2024-2025 byttes de 4 loggiapartierna
- 2025 avloppsstammar utbyta på Siljansvägen 43-45 och Åmänningevägen 18-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	950	923	879	781	784
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 124	3 089	2 704	2 773	2 840
Skuldsättning kr/bostadsrättsyta	3 331	3 294	2 882	0	0
Energikostnad kr/kvm totalyta	237	226	203	208	204
Nettoomsättning	15 113	15 006	14 221	13 430	12 417
Resultat efter finansiella poster	1 402	2 115	1 410	1 566	-119
Soliditet (%)	32	30	32	30	28
Räntekänslighet (%)	4	4	3	4	0
Sparande kr/kvm totalyta	249	272	253	232	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	89	90	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 172 kvm bostäder, 309 kvm bostadsrättslokaler, 257 kvm hyresrättslokaler, 701 kvm förråd vilket blir 15 439 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	320 313	3 311 770	14 170 775	2 734 238	2 114 568	22 651 664
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			551 601	-551 601		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-551 601	551 601		0
Disposition av föregående års resultat:				2 114 568	-2 114 568	0
Årets resultat					1 401 745	1 401 745
Belopp vid årets utgång	320 313	3 311 770	14 170 775	4 848 806	1 401 745	24 053 409

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	4 848 806
Årets resultat	1 401 745
	6 250 551

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	412 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-854 279
I ny räkning överföres	6 692 330
	6 250 551

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 112 950	15 006 103
Summa rörelseintäkter		15 112 950	15 006 103
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 163 964	-9 398 275
Övriga externa kostnader	4	-234 423	-359 137
Personalkostnader	5	-300 694	-277 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 581 318	-1 527 343
Summa rörelsekostnader		-12 280 399	-11 562 209
Rörelseresultat		2 832 551	3 443 894
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 398	2 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 432 204	-1 331 407
Summa finansiella poster		-1 430 806	-1 329 326
Resultat efter finansiella poster		1 401 745	2 114 568
Resultat före skatt		1 401 745	2 114 568
Årets resultat		1 401 745	2 114 568

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	63 520 609	61 434 264
Pågående nyanläggningar	7	0	633 768
Summa materiella anläggningstillgångar		63 520 609	62 068 032
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		770	770
Summa finansiella anläggningstillgångar		770	770
Summa anläggningstillgångar		63 521 379	62 068 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 058	5 122
Övriga fordringar		44 319	36 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	915 836	809 255
Summa kortfristiga fordringar		962 213	850 695
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 629 317	11 066 472
Summa kassa och bank		10 629 317	11 066 472
Summa omsättningstillgångar		11 591 530	11 917 167
SUMMA TILLGÅNGAR		75 112 909	73 985 969

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		320 313	320 313
Upplåtelseavgifter		3 311 770	3 311 770
Fond för yttre underhåll		14 170 775	14 170 775
Summa bundet eget kapital		17 802 858	17 802 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 848 806	2 734 238
Årets resultat		1 401 745	2 114 568
Summa fritt eget kapital		6 250 551	4 848 806
Summa eget kapital		24 053 409	22 651 664
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	34 264 600	23 555 850
Summa långfristiga skulder		34 264 600	23 555 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 969 389	24 142 801
Leverantörsskulder		640 329	1 544 320
Skatteskulder		36 435	0
Övriga skulder		21 104	24 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 127 643	2 066 874
Summa kortfristiga skulder		16 794 900	27 778 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 112 909	73 985 969

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 401 745	2 114 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 581 318	1 527 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 983 063	3 641 911
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 064	3 772
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 515	-25 086
Förändring av leverantörsskulder		-903 991	778 655
Förändring av kortfristiga skulder		86 782	-132 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 061 403	4 266 273
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 033 895	-6 585 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 033 895	-6 585 628
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		535 338	5 959 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		535 338	5 959 088
Årets kassaflöde		-437 154	3 639 733
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 066 472	7 426 740
Likvida medel vid årets slut		10 629 318	11 066 473

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Regelverk för årsredovisningar

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

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.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från fonden för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ur fonden gäller det omvända, att kapitalet förs från bundet eget kapital till fritt eget kapital i balansräkningen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning i kr/kvm, totalyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i not Byggnader och mark.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla **samma sparande** till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Sparande i kr/kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt betraktas som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 872 868 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder och lokaler	13 763 012	13 366 800
Hyror, lokaler och förråd	577 433	563 436
Hyror, p-plats/garage	411 642	412 852
Hyror, interna lokaler	38 200	75 700
Försäkringsersättningar	228 366	451 172
Uteblivna hyror	0	-2 541
Övriga intäkter	94 297	138 684
	15 112 950	15 006 103

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 353 592	1 328 454
Reparationer	945 165	209 098
Planerat underhåll	854 279	551 601
El	381 208	376 062
Uppvärmning	2 432 405	2 363 904
Vatten	843 685	752 731
Sophämtning	147 101	149 391
Fastighetsförsäkring	362 774	348 821
Kabel-TV och bredband	324 270	325 669
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	473 608	444 240
Förvaltningsarvode, ekonomisk	258 467	198 985
Förvaltningsarvode, teknisk	183 476	161 075
Förvaltningsarvode, beställning	346 745	382 779
Tomträttsavgäld	1 142 600	1 142 029
Projektarvoden	10 420	2 009
Övriga driftkostnader	104 169	94 746
Försäkringsuskador	0	566 681
	10 163 964	9 398 275

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbruksinventarier och varuinköp	2 810	4 340
Administrationskostnader	120 941	237 048
Extern revision	33 864	32 186
Konsultkostnader	0	11 103
Medlemsavgifter	73 758	74 461
Föreningsverksamhet	3 051	0
	234 424	359 138

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden	245 054	225 949
Sociala avgifter	55 640	51 505
	300 694	277 454

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 367 121	89 415 261
Årets investeringar	3 667 663	5 951 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 034 784	95 367 121
Ingående avskrivningar	-33 932 857	-32 405 514
Årets avskrivningar	-1 581 318	-1 527 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 514 175	-33 932 857
Utgående redovisat värde	63 520 609	61 434 264
Taxeringsvärden byggnad	204 934 000	187 236 000
Taxeringsvärden mark	253 706 000	282 742 000
	458 640 000	469 978 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	633 768	0
Inköp	3 033 895	633 768
Omklassificeringar	-3 667 663	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	633 768
Utgående redovisat värde	0	633 768

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	915 836	809 255
	915 836	809 255

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank hypotek	2,600	2027-10-25	5 302 752	5 452 752
Swedbank hypotek	3,060	2028-03-24	4 450 000	4 550 000
Swedbank hypotek	3,060	2028-03-24	5 000 000	5 000 000
Swedbank hypotek	4,120	2027-09-24	10 898 098	11 103 098
Swedbank hypotek	2,322	2026-02-28	13 969 389	14 592 801
Swedbank hypotek	2,490	2027-09-24	6 825 000	7 000 000
Swedbank hypotek	2,610	2028-09-25	1 788 750	0
			48 233 989	47 698 651
Planerade amorteringar			1 298 412	1 040 912

Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 41,7 mkr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	48 931 000	47 931 200
	48 931 000	47 931 200

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	164 975	218 180
Förutbetalda hyror och avgifter	1 450 719	1 333 077
Övriga upplupna kostnader	511 948	515 617
	2 127 642	2 066 874

Årsredovisningen beslutades 2026-03-27

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.

Elisabet Broberg
Ordförande

Eric Lennerth

Kennerth Lilja

Johan Strokirk

Niclas Hägglund

Mikael Sundström

Julia Olsson

Karin Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Persson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIC GUSTAF LENNERTH

Styrelseledamot

Serienummer: b868b279be0438[...]fd025a5e38a37

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-27 10:37:24 UTC



MIKAEL SUNDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 36e1b41a5970d3[...]f189de6b4d005

IP: 147.28.xxx.xxx

2026-03-28 09:22:41 UTC



KARIN SJÖBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b553e621f80c98[...]fccaa86e28820

IP: 147.28.xxx.xxx

2026-03-29 11:33:01 UTC



JOHAN STROKIRK

Styrelseledamot

Serienummer: db2d6bcbdad2a4[...]e5133061ecb23

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-30 06:07:00 UTC



JULIA OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ef11dce8d6a4d5[...]j62c5bd2cf2fa9

IP: 147.28.xxx.xxx

2026-03-30 10:04:51 UTC



Göran Niclas Hägglund

Styrelseledamot

Serienummer: af24df8c39f934[...]j72f0bf119ff49

IP: 192.44.xxx.xxx

2026-03-31 11:17:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: R3W5B-EF0FR-381KZ-WDVWR-EXZ0Y-MXC7K

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bengt Erik Kennert Lilja

Styrelseledamot

Serienummer: 0ff07432e7dd19[...]4bed5c63819fb

IP: 147.28.xxx.xxx

2026-03-31 16:07:10 UTC



ASTRID ELISABET BROBERG

Ordförande

Serienummer: 264bdb1ac8c44f[...]c2cedfe1bc667

IP: 147.28.xxx.xxx

2026-04-01 06:37:45 UTC



FREDRIK PERSSON

Revisor

Serienummer: 570504d27149f3[...]3254773a6bad8

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-01 15:20:08 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-01 17:51:18 UTC



Penneo dokumentnyckel: B3W5B-EF0FR-381KZ-WDVWR-EXZ0Y-MXC7K

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm
Org.nr 702000-8020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grängen 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 Grängen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,

förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 Grängen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Persson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK PERSSON

Revisor

Serienummer: 570504d27149f3[...]3254773a6bad8

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-01 15:20:08 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-01 17:51:18 UTC



Penneo dokumentnyckel: KGK2J-XPS48-TFMQF-473RW-9TJQQ-WT19F

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera husen. Tillskottet kan användas för att minska reavinsten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör Räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången, samt vid försäljning eller gåva då bostadsrätten byter ägare.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägaren betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.