



Styrelsen för HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Org.nr: 716417-4422

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse avseende verksamhetsåret 2025

Föreningen och fastigheten

Föreningen bildades den 16 september 1980 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 november 1980. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bjälken 6 i Högalids församling, Stockholms kommun. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, äger marken som föreningens fastighet är belägen på.

Fastighetens byggnadsår är 1903–1905. En omfattande renovering genomfördes 1981–1982.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. Från och med 2013 har föreningen tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter. Dessutom finns en Allframtidsförsäkring mot brand hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor och ett fullservice skadedjursavtal med Anticimex.

Föreningens underhållsplan upprättades av SBC 2011 och sträcker sig från 2011 – 2031.

Fastigheten inrymmer 29 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, med en sammanlagd yta av 2 309 kvm samt fyra lokaler med en sammanlagd yta av 590 kvm. Samtliga lokaler var uthyrda under 2025.

Medlemsinformation

Den 1 januari hade föreningen 43 medlemmar. Under året lämnade tre medlemmar föreningen och en ny medlem tillkom varför antalet medlemmar vid årets slut uppgår till 41. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal lägenheter av respektive storlek

1 rok - 6
2 rok - 10
3 rok - 7
4 rok - 2
5 rok - 4
Summa: 29

Utvecklingen av årsavgifterna under den senaste tioårsperioden

| | | | |
|------------|-------------|------------|------------|
| 2026-01-01 | oförändrad | 2021-01-01 | oförändrad |
| 2025-01-01 | höjning 2% | 2020-01-01 | oförändrad |
| 2024-01-01 | höjning 10% | 2019-01-01 | oförändrad |
| 2023-01-01 | höjning 8% | 2018-01-01 | oförändrad |
| 2022-01-01 | höjning 2% | 2017-01-01 | oförändrad |

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Intäkter, tkr | 2 990 | 2 925 | 2 705 | 2 484 | 2 417 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 300 | -323 | 1 423 | 179 | -1 061 |
| Soliditet, % | 35 | 32 | 32 | 27 | 27 |
| Årsavgift, kr/kvm | 874 | 857 | 779 | 721 | 707 |
| Årsavgifter i relation till totala intäkter, % | 68 | 68 | 66 | 67 | 68 |
| Energikostnad, kr/kvm | 248 | 250 | 229 | 204 | 207 |
| Sparande, kr/kvm | 449 | 475 | 372 | 415 | 243 |
| Skuldsättning totalyta, kr/kvm | 4 096 | 4 499 | 4 626 | 4 683 | 4 741 |
| Skuldsättning boyta, kr/kvm | 5 143 | 5 648 | 5 808 | 5 880 | 5 953 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 7 | 7 | 8 | 8 |

Definitioner av nyckeltal finns i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.

Styrelsens sammansättning

Vid den ordinarie föreningsstämman 2025-06-10 valdes fem ordinarie ledamöter och två suppleanter till föreningens styrelse för en mandattid på ett år. Tre ordinarie ledamöter och båda suppleanterna var omval, medan två ordinarie ledamöter var nyval. Därutöver har HSB Stockholm i enlighet med gällande stadgar utsett en ordinarie ledamot. Inför årsstämman våren 2026 ser styrelsen ut enligt nedan.

| | | | |
|------------|-----------------|---------------------|------------------|
| Ordinarie: | Jan Stjernkvist | ordförande | ekonomifrågor |
| | Åke Johnson | vice ordförande | fastighetsfrågor |
| | Therése Ohlsson | sekreterare | |
| | Elin Öqvist | | |
| | Peter Frantzell | | |
| | Fredrik Hällöv | av HSB vald ledamot | |

Suppleanter: Peder Jorup
Lisa Petersson

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Jan Stjernkvist, Åke Johnson, Therése Ohlsson och Elin Öqvist, två i förening.

Föreningsvalda revisorer är Hjalmar Nyström som ordinarie, samt Martin Franzén som suppleant. Revision av Brf Bjälken genomförs av Kungsbron Borevision som är extern revisor vald av HSB.

Pia Kald och Peter Butor utsågs till valberedning.

Förvaltning

Ordinarie föreningsstämman ägde rum 2025-06-10. Under verksamhetsåret har elva protokollförda styrelsesammanträden hållits. Därutöver har hela och delar av styrelsen haft kontakter via e-post och telefon samt träffats vid arbetsmöten vilka ej protokollförts. OO

Inga arvoden eller ersättningar har utbetalats till styrelsen. Alla föreningsvalda styrelseledamöter samt suppleanter arbetar helt ideellt. Några anställda har ej funnits.

Fastighetsförvaltningen samt fastighetsskötseln sker i föreningens egen regi i enlighet med av styrelsen antagen ansvarsfördelning som anges ovan vid styrelseledamöter. HSB Stockholm svarar för redovisnings- och ekonomitjänster (inkluderande inkomst- och fastighetsdeklarationer), hyresredovisning, medlemsregister samt överlåtelse- och pantförskrivningsärenden m.m.

Trappstädning sköts av Rent Nöje Städkonsult enligt löpande avtal.

Föreningen har ett snöskottningsavtal med Jonaesons Bleck & Plåtslageri avseende fastighetens tak.

Föreningen har avtal med Stockholm Vatten och Avfall för hämtning av hushållssopor samt matavfall. Därutöver finns avtal med PreZero för hämtning av förpackningar för återvinning och grovavfall.

Avseende fastighetens två hissar finns ett underhållsavtal med Kone.

Under åren 2008 – 2012 renoverades samtliga fönster.


Hösten 2010 uppdrogs åt SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) att utarbeta en underhållsplan för Brf Bjälken. Underhållsplanen levererades våren 2011 och är ett verktyg för planering av underhållet av föreningens fastighet.

Sommaren 2012 anlätades HSB Konsult AB för att göra en genomgång av fastighetens fasader, portar och tak för att därigenom bedöma status och kunna prioritera fastighetens angelägnaste underhållsåtgärder. Utifrån det beslutades att gå vidare med omputsning av fasaderna mot Lundagatan och Ansgariegatan, vissa takåtgärder samt målningsrenovering av trapphusen.

I juli 2013 tecknades avtal avseende en totalentreprenad med start i augusti samma år. Gatufasaderna mot Lundagatan och Ansgariegatan som var väldigt dåliga knackades ned och putsades om medan gavelfasaderna mot Hellstens Malmgård renoverades. Samtliga fönsterlister och fönsterbleck på gavelfasaderna målades. Fasaden mot gården som var i bättre skick än gatufasaderna sågs över och reparerades där det var nödvändigt.

Taket sågs över och kompletterades med större takplåtsöverhäng vid gavlarna. Snörasskydden kompletterades på några ställen där det saknades. Dessutom installerades värmeslingor för frostfritt i stuprören.

Portar och trapphus målningsrenoverades. Trapphusbelysningen moderniserades genom installation av rörelsevakter istället för tryckknappar och armaturerna bestyckades med energisnåla LED-lampor.

Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes i mars 2014. I februari 2019 genomfördes den garantibesiktning som ska göras innan den femåriga garantin löper ut. Inga väsentliga brister identifierades under garantibesiktningen. 

Entreprenaden finansierades, förutom av föreningens egna medel, genom nyupplåning av två MSEK i november 2013 och två MSEK i februari 2014.

Under 2015 stamspolades fastighetens avloppsledningar i samtliga lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen samt dagvattenbrunnarna på gården.

Sommaren 2017 målades taket om och utstegsluckorna kompletterades med skyddsräcken.

Miljöförvaltningen inom Stockholms stad inspekterade under sommaren 2016 ventilations-systemet i lokalen som hyrs ut Stockholms stads fastighetskontor och där förskolan Entill Crocodill bedriver förskoleverksamhet. Ljudnivån från ventilationssystemet befanns vara för hög och måste åtgärdas.

Ett nytt ventilationsaggregat installerades under sommaren 2017 samtidigt som en översyn av ventilationskanaler och ventilationsdon genomfördes. Ljudnivån i förskolans samtliga verksamhetsrum överstiger därefter inte 30dBa vilket är det godkända gränsvärdet.

Föreningen drabbades under 2017 och 2018 av läckor på böjarna i systemet för varmvattencirkulation (VVC) vilket resulterade i omfattande vattenskador. Återställningen efter vattenskadorna innebar en väsentligt negativ resultat effekt.

Föreningen har därefter gjort en översyn av VVC-systemet i syfte att förebygga fler vattenskador framöver, vilket lett till att följande åtgärder genomfördes: rörböjar i systemet har bytts ut, ventiler vid respektive stamläge i källaren har bytts ut samt att pumpen bytts ut till en tryckstyrd pump. Översynen omfattar även kartläggning av status avseende avlopps- och värme-systemen.

Under hösten 2019 anlätades samma konsulter som 2012 för att göra en statusbesiktning av fastighetens fasader mot gården. Det resulterade i ett dokument för upphandling av omputsning av fasaderna mot gården och gavelfasaderna. Därutöver målning och renovering av fönstren mot gården, förnyelse av förskolans entré och översyn av gårdsbelysningen.

Upphandling genomfördes under våren 2020. Entreprenaden startade under sommaren och avslutades i början av 2021. Under arbetets gång framkom att de gamla trapphusfönstren i enkelglas var i sämre skick än befarat varför beslut togs att installera nya fönsterkarmar och nya dubbelkopplade tvåglasfönster. Innerbågen har energiglas och ytterbågen kulturglas.

Entreprenaden finansierades, förutom av föreningens egna medel, genom nyupplåning av 2,2 MSEK i november 2020.

Under 2022 stamspolades fastighetens avloppsledningar i samtliga lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen samt dagvattenbrunnarna på gården. Under året genomfördes även rensning och rengöring av fastighetens ventilationssystem.

2024 renoverades och målades gatufasadernas fönster och balkongräcken.

2025 renoverades föreningens gemensamma tvättstuga. Maskinparken förnyades delvis och alla ytskikt gjordes om. Dessutom blev det nya vatten- och elledningar samt ny belysning. OO

Under året påbörjades även underhållsåtgärderna av balkongplattornas ytskikt vilket dock inte hann slutföras innan vintern. Detta arbete fortsätter under våren 2026.

Föreningens banklån uppgick i december 2025 till cirka 11,9 MSEK varav cirka 4,6 MSEK till rörlig ränta och cirka 7,3 MSEK till fast ränta med olika löptider.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------|--------------------------|---------------------|----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 462 100 | 1 980 318 | 1 356 330 | -322 525 | 6 476 223 |
| Reservering fond för yttre underhåll | | 67 170 | -67 170 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -322 525 | 322 525 | |
| Årets resultat | | | | 300 335 | 300 335 |
| Belopp vid årets slut | 3 462 100 | 2 047 488 | 966 635 | 300 335 | 6 776 558 |

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | 966 635 kr |
| Årets resultat | 300 335 kr |
| | <u>1 266 970 kr</u> |

Styrelsen föreslår att årets resultat överförs till fonden för yttre underhåll.

| | |
|--|---------------------|
| Avsättning till fonden för yttre underhåll | 300 335 kr |
| Balanserat resultat | 966 635 kr |
| | <u>1 266 970 kr</u> |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och finansiella ställning finns i efterföljande resultaträkning och balansräkning med tillhörande noter. 00



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------|------------------|------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Intäkter | Not 2 | 2 989 826 | 2 925 415 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -1 304 077 | -1 241 024 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -69 858 | -50 410 |
| Planerat underhåll | Not 5 | -683 666 | -1 381 563 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -318 791 | -318 791 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 376 392 | -2 991 788 |
| Rörelseresultat | | 613 434 | -66 373 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 56 617 | 96 069 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -369 716 | -352 221 |
| Summa finansiella poster | | -313 099 | -256 152 |
| Årets resultat | | 300 335 | -322 525 |

00

JST

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

| Balansräkning | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | <u>16 126 890</u> | <u>16 445 681</u> |
| | | 16 126 890 | 16 445 681 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristigt värdepappersinnehav | Not 9 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>16 127 390</u> | <u>16 446 181</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avräkningskonto HSB | | 258 476 | 788 407 |
| Sparkonto HSB | | 751 840 | 740 110 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 21 016 | 16 153 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>142 225</u> | <u>137 767</u> |
| | | 1 173 557 | 1 682 437 |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Kassa och bank | Not 13 | 109 591 | 94 151 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 383 148</u> | <u>3 876 588</u> |
| Summa tillgångar | | <u>19 510 538</u> | <u>20 322 769</u> |

00

JST

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

| Balansräkning | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 3 462 100 | 3 462 100 |
| Yttre underhållsfond | 2 047 488 | 1 980 318 |
| | <u>5 509 588</u> | <u>5 442 418</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 966 635 | 1 356 330 |
| Årets resultat | 300 335 | -322 525 |
| | <u>1 266 970</u> | <u>1 033 805</u> |
| Summa eget kapital | <u>6 776 558</u> | <u>6 476 223</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 3 682 500 | 5 405 000 |
| | <u>3 682 500</u> | <u>5 405 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 8 192 177 | 7 637 177 |
| Leverantörsskulder | 130 464 | 121 899 |
| Skatteskulder | 151 896 | 145 490 |
| Fond för inre underhåll | 12 509 | 12 509 |
| Övriga skulder | Not 16 75 263 | 61 434 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 489 171 | 463 037 |
| | <u>9 051 480</u> | <u>8 441 546</u> |
| Summa skulder | 12 733 980 | 13 846 546 |
| Summa eget kapital och skulder | 19 510 538 | 20 322 769 |

00

JST

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kassaflödesanalys | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Rörelseresultat | 613 434 | -66 373 |
| Justering för avskrivningar | 318 791 | 318 791 |
| Erhållen ränta | 59 946 | 98 386 |
| Erlagd ränta | -337 279 | -391 050 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändringar | 654 892 | -40 246 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -12 214 | -24 505 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 22 061 | 44 189 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 664 739 | -20 562 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Amorteringar | -1 167 500 | -367 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 167 500 | -367 500 |
| Årets kassaflöde | -502 761 | -388 062 |
| Likvida medel vid årets början | 3 722 668 | 4 110 730 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 219 907 | 3 722 668 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, sparkonto samt kortfristiga placeringar hos HSB i de likvida medlen. 00



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därför har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Totalt har byggnaden under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 1 724 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1,0% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 323 561 kr.

Definitioner av nyckeltal

Soliditet - Eget kapital i relation till balansomslutning.

Räntekänslighet, % - Höjning av årsavgifterna motsvarande en procentenhets höjning av räntan på de räntebärande lånen.

Arsavgift, kr/kvm - Totala årsavgifter delat med den totala boytan.

Arsavgifter i relation till totala intäkter, % - Totala årsavgifter delat med totala intäkter.

Energikostnad, kr/kvm - Totala kostnader för värme, el och vatten delat med totalytan (boyta plus lokalyta).

Skuldsättning totalyta, kr/kvm - Räntebärande lån delat med totalytan (boyta plus lokalyta).

Skuldsättning boyta, kr/kvm - Räntebärande lån delat med boytan.

Sparande, kr/kvm - Resultat efter finansiella poster minus kostnader för planerat underhåll och avskrivningar delat med totalytan (boyta plus lokalyta).

00

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

| Noter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 2 Intäkter | | |
| Årsavgifter | 2 018 160 | 1 978 584 |
| Hyror | 942 564 | 926 609 |
| Erhållna bidrag | 11 250 | 0 |
| Övriga intäkter | 17 852 | 20 222 |
| | 2 989 826 | 2 925 415 |
| Not 3 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 98 807 | 103 710 |
| Reparationer | 90 821 | 38 783 |
| Vattenskador | 17 246 | 0 |
| El | 77 142 | 88 827 |
| Uppvärmning | 521 666 | 526 413 |
| Vatten | 119 329 | 108 746 |
| Sophämtning | 69 625 | 78 867 |
| Fastighetsförsäkring | 94 547 | 90 984 |
| Kabel-TV och bredband | 8 774 | 6 637 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 151 896 | 145 490 |
| Förvaltningsarvoden | 54 224 | 52 567 |
| | 1 304 077 | 1 241 024 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 6 031 | 5 696 |
| Administrationskostnader | 6 997 | 7 078 |
| Konsultkostnader | 18 000 | 0 |
| Extern revision | 17 375 | 16 250 |
| Medlemsavgifter | 12 190 | 12 190 |
| Föreningsverksamhet | 9 265 | 9 196 |
| | 69 858 | 50 410 |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Renovering gemensam tvättstuga | 547 438 | 0 |
| Renovering balkonger | 123 375 | 0 |
| Renovering/målning fönster | 0 | 1 320 313 |
| Konsultkostnader i samband med renovering balkonger/fönster | 12 853 | 61 250 |
| | 683 666 | 1 381 563 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter HSB avräkningskonto och sparkonto | 12 036 | 14 515 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 44 073 | 81 517 |
| Ränteintäkter skattekonto | 353 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 155 | 37 |
| | 56 617 | 96 069 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 368 766 | 350 160 |
| Räntekostnader, skattekonto | 0 | 1 111 |
| Övriga finansiella kostnader | 950 | 950 |
| | 369 716 | 352 221 |

00

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

| Noter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnad | 22 389 913 | 22 389 913 |
| Anskaffningsvärde mark | 2 191 600 | 2 191 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 581 513 | 24 581 513 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -8 135 832 | -7 817 041 |
| Årets avskrivningar | -318 791 | -318 791 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 454 623 | -8 135 832 |
| Utgående bokfört värde | 16 126 890 | 16 445 681 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 41 000 000 | 34 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 790 000 | 4 422 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 60 000 000 | 65 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 5 400 000 | 5 400 000 |
| Summa taxeringsvärde | 111 190 000 | 108 822 000 |
| Not 9 Långfristigt värdepappersinnehav | | |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 21 016 | 16 153 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 137 768 | 130 417 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 457 | 7 350 |
| | 142 225 | 137 767 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Not 13 Kassa och bank | | |
| Nordea plusgiro | 109 591 | 94 151 |

00

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm****Noter** **2025-12-31** **2024-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändringsdag | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-------------|-------|---------------------|-------------------|----------------------|
| Nordea | 39758400908 | 3,74% | 2026-01-21 | 1 765 000 | 20 000 |
| Nordea | 39758525336 | 2,40% | 2026-04-13 | 1 796 810 | 30 000 |
| Nordea | 39758547526 | 2,37% | 2026-06-17 | 2 832 867 | 50 000 |
| Nordea | 39758229281 | 1,27% | 2026-10-15 | 1 750 000 | 20 000 |
| Nordea | 39758477765 | 2,90% | 2027-11-17 | 1 890 000 | 22 000 |
| Nordea | 39758525395 | 2,92% | 2028-04-19 | 1 840 000 | 25 500 |
| | | | | 11 874 677 | 167 500 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 037 177**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****3 682 500**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 2,59%. Föregående år var det 2,70%.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 13 959 000 13 959 000**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Lån som ska konverteras nästa år | 8 144 677 | 7 575 177 |
| Nästa års amortering av långfristiga skulder | 47 500 | 62 000 |
| | 8 192 177 | 7 637 177 |

Not 16 Övriga skulder

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Depositioner | 30 000 | 30 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 45 263 | 31 434 |
| | 75 263 | 61 434 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 184 019 | 316 963 |
| Upplupna räntekostnader | 47 890 | 15 017 |
| Övriga upplupna kostnader | 257 262 | 131 057 |
| | 489 171 | 463 037 |

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

00



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Noter

2025-12-31

2024-12-31

Styrelsen har fastställt årsredovisningens innehåll
Stockholm, den 12 mars 2026

Jan Stjernkvist

Åke Johnson

Therese Ohlsson

Elin Oqvist

Peter Frantzell

Fredrik Hällöv

Vår revisionsberättelse har 13/3 2026 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hjalmar Nyström

Av föreningen vald revisor

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Bjälken nr 178 i Stockholm
Org.nr 716417-4422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Bjälken nr 178 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:s Bostadsrättsförening Bjälken nr 178 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. OO

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:s Bostadsrättsförening Bjälken nr 178 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 Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 försummelse 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 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 13 / 3 2026



Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hjalmar Nyström
Förtroendevald revisor