







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Högdalen i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-9572 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Filmcementet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-04-01	1955
Magnoskopet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2036-01-01	1955
Magnoskopet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2036-01-01	1955
Tonlampan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-10-01	1955
Filmcementet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-04-01	1955
Totalt 5 objekt				

Två av föreningens tomträttsavtal löper ut 2025-12-31 där den nya avgälden stegvis går från totalt ca 2 950 tkr till 3 590 tkr vid periodens slut.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 2026-12-31

Antal	Benämning	Total yta m^2
35	lokaler (hyresrätt)	1 884
751	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42 962
84	garageplatser	1 454
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	190
215	p-platser	0
Totalt 1 086 objekt		**46 490**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Moa Lindunger Andersson	Ordförande	2025-05-29	
Moa Lindunger Andersson	Ledamot	2024-07-01	2025-05-29
Amanda Möller	Ordförande	2024-09-03	2025-05-29
Håkan Samuelsson	Ledamot	2023-06-29	
Kjell Ottosson	HSB- Ledamot	2016-06-14	2025-12-18
Kåre Eriksson	Ledamot	2022-06-29	
Carina Löv	Ledamot	2016-06-14	
Gabriela Gnaczynska	Ledamot	2023-06-29	
Magnus Öström	Ledamot	2025-05-29	
Marie Wetterstrand	Ledamot	2025-05-29	
Marie Wetterstrand	Suppleant	2024-07-01	2025-05-29
Nils Gillberg	Ledamot	2025-05-29	
Mattias Björkas	Ledamot	2022-06-09	
Linda Forslund	Ledamot	2025-05-29	
Ann Vallin	Suppleant	2025-05-29	2025-10-13
Gulzat Zhetibaeva Elvung	Suppleant	2025-05-29	
Jenny Persson	Suppleant	2024-07-01	2025-05-29
Emina Usanovic	Suppleant	2025-05-29	2025-10-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Moa Lindunger Andersson, Håkan Samuelsson, Carina Löv, Gabriela Gnaczynska, Marie Wetterstrand, Emina Usanovic och Gulzat Zhetibaeva Elvung.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kåre Eriksson, Gabriela Gnaczynska, Moa Lindunger Andersson

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

Valberedning har varit: Amanda Möller (sammankallande) och Veronica Thunholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 6%

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025

Styrelsen beslöt under året att låta Delagott överta den tekniska förvaltningen av föreningen.

Medlemsträffar hölls den 15 januari, den 29 april (vårträff), den 26 oktober (höstträff) och 7 december (adventsfika). Föreningen har också ordnat loppisar vid panncentralen för boenden som visat intresse för tillvaratagna gamla dörrar etc.
Styrelsen har även lett intensifierat arbete för att öka antalet lokalhyresgäster och på så vis öka föreningens intäkter hittat nya hyresgäster för ett antal tidigare outnyttjade lokaler.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	upprustning av utemiljö Projektstart 2022
2022	Nedstängning av sopsug
2022	OVK
2021	Spolning av stammar
2023-2024	Relining
2025	Byte och digitalisering av källardörrar, digitalisering av portar
2025	3 undercentraler har bytts ut

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Digitalisering av portar (passersystem med porttelefoner) - påbörjat 2025, fortsätter 2026
Byte undercentraler - påbörjat 2025, fortsätter 2026
Utredning åtgärder fasader
Utredning värmekulvertar
Impregnering av balkonger
Ombyggnad av lokal till lägenhet
Takarbeten

Medlemsinformation

Under året har 81 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 977 och under året har det tillkommit 91 och avgått 90 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 978.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	101	29	81	130	132
Skuldsättning, kr/kvm	2 647	2 476	1 851	1 811	1 851
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 864	2 672	1 994	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	292	285	249	194	184
Årsavgifter, kr/kvm	822	786	684	669	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	91	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	873	801	783	733	684
Nettoomsättning, tkr	39 141	37 179	35 159	34 242	33 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	-371	-9 388	-3 695	1 367	-1 101
Soliditet, %	30	30	36	39	34

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar och räntekostnader gällande föreningens lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2026 om 6%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer, framtida underhåll samt i förhållande till inflation och kostnadsutvecklingen.

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	8 602 505	0	0	8 602 505
Upplåtelseavgifter, kr	37 211 938	0	0	37 211 938
Underhållsfond, kr	12 074 782	0	1 916 748	13 991 530
S:a bundet eget kapital, kr	**57 889 225**	**0**	**1 916 748**	**59 805 973**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 263 477	-9 411 652	-1 916 748	-4 064 922
Årets resultat, kr	-9 411 652	9 411 652	-447 612	-447 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 148 175**	**0**	**-2 364 360**	**-4 512 534**
S:a eget kapital, kr	**55 741 050**	**0**	**-447 612**	**55 293 439**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 497 000 kr samt ianspråktagande skett med 580 252 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	-2 148 175
Årets resultat, kr	-447 612
Reservation till underhållsfond, kr	-2 497 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	580 252
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-4 512 535**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-4 512 535**

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	39 141 454	37 179 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 447 619	133 646
Summa Rörelseintäkter		**40 589 073**	**37 313 086**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-30 830 404	-36 840 183
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 317 076	-1 191 997
Personalkostnader	Not 6	-292 108	-296 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 928 498	-4 664 990
Återförd avskrivning utrangering		30 794	0
Summa Rörelsekostnader		**-37 337 291**	**-42 993 790**
Rörelseresultat		**3 251 782**	**-5 680 703**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 055	8 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 631 920	-3 716 427
Summa Finansiella poster		**-3 622 865**	**-3 707 498**
Resultat efter finansiella poster		**-371 083**	**-9 388 202**
Resultat före skatt		**-371 083**	**-9 388 202**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-76 529	-23 450
Summa Skatter		**-76 529**	**-23 450**
Årets resultat		**-447 612**	**-9 411 652**

Dokument-ID 09222115557575750389 Signerat MLA, MB, NG, HS, MÖ, LF, GG, MW, CL, KE, BR, JM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	163 186 159	166 773 340
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	8 844 840	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**172 030 999**	**166 773 339**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		900	900
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**900**	**900**
Summa Anläggningstillgångar		**172 031 899**	**166 774 239**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		110 906	527 508
Övriga kortfristiga fordringar		11 675 993	12 628 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 326 857	2 866 308
Summa Kortfristiga fordringar		**15 113 756**	**16 022 286**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000	1 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000**	**1 000**
Summa Omsättningstillgångar		**15 114 756**	**16 023 286**
Summa Tillgångar		**187 146 654**	**182 797 525**

Dokument-ID 09222115557575750389 Signerat MLA, MB, NG, HS, MÖ, LF, GG, MW, CL, KE, BR, JM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 814 443	45 814 443
Fond för yttre underhåll		13 991 530	12 074 782
Summa Bundet eget kapital		**59 805 973**	**57 889 225**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 064 922	7 263 477
Årets resultat		-447 612	-9 411 652
Summa Ansamlad förlust		**-4 512 534**	**-2 148 174**
Summa Eget kapital		**55 293 439**	**55 741 051**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	72 866 921	66 965 384
Summa Långfristiga skulder		**72 866 921**	**66 965 384**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 197 716	48 329 285
Leverantörsskulder		2 203 590	4 495 996
Skatteskulder		183 453	71 738
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	804 587	739 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 596 948	6 454 953
Summa Kortfristiga skulder		**58 986 294**	**60 091 090**
Summa Skulder		**131 853 215**	**127 056 474**
Summa Eget kapital och skulder		**187 146 654**	**182 797 525**

Dokument-ID 09222115557575750389 Signerat MLA, MB, NG, HS, MÖ, LF, GG, MW, CL, KE, BR, JM

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 251 782	-5 680 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 928 498	4 664 990
Utrangering	647 720	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**5 576 218**	**4 664 990**
Erhållen ränta	9 055	8 929
Erlagd ränta	-3 720 839	-3 583 605
Betald inkomstskatt	-76 529	-23 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**5 039 686**	**-4 613 840**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-131 378	-360 315
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 884 307	-17 723 839
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-3 015 684**	**-18 084 154**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 024 001**	**-22 697 993**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 833 877	-6 769 542
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-10 833 877**	**-6 769 542**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 769 968	29 241 442
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**7 769 968**	**29 241 442**
Årets kassaflöde	**-1 039 908**	**-226 093**
Likvida medel vid årets början	**12 594 992**	**12 821 086**
Likvida medel vid årets slut	**11 555 085**	**12 594 992**

Dokument-ID 092221155575757503 89 Signerat MLA, MB, NG, HS, MÖ, LF, GG, MW, CL, KE, BR, JM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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 möte 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	33 193 846	31 313 040
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 121 877	2 113 434
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	887 535	887 443
	Hyror lokaler	1 402 968	1 178 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 104 770	1 105 049
	Hyror övrigt	264 747	263 856
	Övriga primära intäkter	546 146	486 899
	Summa Bruttoomsättning	**39 521 889**	**37 348 297**
	Avgiftsbortfall	-26	-2 780
	Hyresbortfall	-380 409	-166 077
	Summa	**-380 435**	**-168 857**
	Summa Nettoomsättning	**39 141 454**	**37 179 440**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	779 537	16 000
	Övriga sekundära intäkter	668 082	117 646
	Summa Övriga rörelseintäkter	**1 447 619**	**133 646**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 496 376	-4 948 595
	Snö och halk-bekämpning	-533 672	-1 034 689
	Reparationer	-1 443 867	-2 987 887
	Planerat underhåll	-528 899	-6 107 978
	Försäkringsskador	-1 652 842	-728 287
	El	-4 305 374	-4 494 742
	Uppvärmning	-7 142 122	-6 772 522
	Vatten	-2 130 922	-2 003 389
	Sophämtning	-1 860 048	-1 731 658
	Fastighetsförsäkring	-1 013 523	-941 168
	Kabel-TV och bredband	-1 127 501	-1 139 536
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 488 724	-1 424 715
	Tomträttsavgäld	-2 608 725	-2 479 850
	Övriga driftkostnader	-497 809	-45 167
	Summa Driftskostnader	**-30 830 404**	**-36 840 183**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 693	-74 886
	Administrationskostnader	-495 859	-256 145
	Extern revision	-46 125	-47 500
	Medlemsavgifter	-195 160	-193 400
	Föreningsverksamhet	-7 636	-21 159
	Övriga förvaltningskostnader	-515 604	-598 907
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 317 076**	**-1 191 997**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 000	-2 500
	Styrelsearvode	-230 192	-226 500
	Sociala avgifter	-56 916	-67 620
	Summa Personalkostnader	**-292 108**	**-296 620**

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	4 704	4 364
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 350	4 565
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**9 055**	**8 929**

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	-3 630 410	-3 701 699
	Övriga räntekostnader	-1 509	-14 728
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 631 920**	**-3 716 427**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 071 465	236 809 029
	Årets investeringar	1 958 242	34 262 436
	Årets försäljningar/utrangeringar	-647 720	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**272 381 987**	**271 071 465**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-104 298 126	-99 701 327
	Årets avskrivningar	-4 928 498	-4 596 799
	Omklassificeringar	30 795	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-109 195 830**	**-104 298 126**
	Utgående redovisat värde	**163 186 158**	**166 773 340**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	543 000 000	467 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	308 000 000	351 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 600 000	8 000 000
Summa	**870 400 000**	**838 600 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	124 565 000	118 475 000
Varav i eget förvar	-927 500	-927 500
Ställda säkerheter	**123 637 500**	**117 547 500**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 691 564	2 375 314
	Årets försäljning/utrangering	-867 418	-683 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**824 146**	**1 691 564**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 691 564	-1 970 961
	Årets avskrivningar	0	-68 191
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	867 418	347 588
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-824 146**	**-1 691 564**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	27 156 732
	Årets investeringar	10 803 082	7 105 704
	Omklassificering till byggnad	-1 958 242	-34 262 436
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**8 844 840**	**0**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 326 857	2 866 308
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**3 326 857**	**2 866 308**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,78%	2028-12-01	12 600 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2026-03-02	20 680 000	0
Stadshypotek AB	2,78%	2027-01-30	20 455 352	591 872
Stadshypotek AB	2,67%	2027-10-30	19 771 601	368 160
Stadshypotek AB	2,53%	2026-09-30	28 557 684	0
Stadshypotek AB	2,80%	2028-12-30	21 000 000	0
			123 064 637	**960 032**

Långfristig del	72 866 921
Nästa års amortering av långfristig skuld	960 032
Lån som ska konverteras inom ett år	49 237 684
Kortfristig del	50 197 716
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	960 032
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 840 128
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,78%	2028-12-01	12 600 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2026-03-02	20 680 000	0
Stadshypotek AB	2,78%	2027-01-30	20 455 352	591 872
Stadshypotek AB	2,67%	2027-10-30	19 771 601	368 160
Stadshypotek AB	2,53%	2026-09-30	28 557 684	0
Stadshypotek AB	2,80%	2028-12-30	21 000 000	0
			123 064 637	**960 032**

Nästa års amortering av långfristig skuld	960 032
Lån som ska konverteras inom ett år	49 237 684
Kortfristig del	50 197 716

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	71 101	71 101
	Momsskuld	0	4 706
	Inre fond	527 871	533 228
	Övriga kortfristiga skulder	205 615	130 083
	Summa Övriga skulder	**804 587**	**739 118**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 469 201	3 090 492
	Upplupna räntekostnader	251 464	340 384
	Övriga upplupna kostnader	1 876 283	3 024 077
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 596 948**	**6 454 953**

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-11

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr 702000-9572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen 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 Högdalen 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 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

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. Våra 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.

Dokument-ID 092221155575761024 68 Signerat BR, JM

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Rönngren
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576102468 Signerat BR, JM

Årsredovisning 2025

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

Moa Lindunger Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:43:29

Mattias Björkas
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:28:22

Nils Gillberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:30:08

Håkan Samuelsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 11:43:48

Magnus Öström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:26:05

Linda Forslund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:58:33

Gabriela Gnaczynska
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:14:56

Marie Wetterstrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 23:05:33

Carina Löv
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:46:36

Kåre Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:52:56

Bengt Rönngren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:50:01

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:22:22

Revisionsberättelse 2025

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

Bengt Rönngren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:06:19

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:21:52