



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ässjan i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6683 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1924. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ässjan 5	1924-01-01	1924
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	84
1	lokaler (hyresrätt)	21
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 224
Totalt 29 objekt		1 329

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 4 st 2 rok, 1 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ivar Rönnbäck	Ordförande	2023-10-13	
Kurt Peter Hägglund	Ledamot	2023-01-04	2025-09-30
Aljona Sitnik	Ledamot	2023-11-13	2025-01-28
Christoffer Nilsson	Ledamot	2023-11-13	
Gabriella Pirzada	Ledamot	2023-05-20	
Charlotte Norrby	Ledamot	2025-06-26	
Charlotte Norrby	Suppleant	2024-05-31	2025-06-26
Joar Haraldsson	Ledamot	2023-11-13	
Ebba Svanholm	Ledamot	2025-12-22	
Mikael Nilsson	Suppleant	2023-11-13	2025-06-26
Maria Patricia Schewenius	Suppleant	2025-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivar Rönnbäck, Gabriella Pirzada och Christoffer Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ivar Rönnbäck och Gabriella Pirzada.

Revisorer har varit: Cristina Teixeira de Matos vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad, beslut har däremot tagits att sänka avgiften med 5% 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, det arbetas kontinuerligt i styrelsen med att hålla den uppdaterad.

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.

Året 2025 har inneburit en minskad arbetsbörda för styrelsen än under de två föregående åren. De två föregående åren krävde att en stor del av styrelsen var tvungna att sätta sig in i mycket ny information och strukturera olika delar av styrelsens information på nya och mer effektiva sätt. Se förra årets årsredovisning för vad detta innefattade. Under 2025 har styrelsen lyckats förbättra föreningens ekonomi så pass mycket att vi kunnat sänka avgifterna för föreningens medlemmar i slutet av året, en sänkning som blir av 2026-01-01. Detta bland annat för att vi också lyckats omförhandla föreningens lån till ett för föreningen fördelaktigt sätt, men också för att vi nu lyckats avsluta ännu ett avtal som inte varit till ekonomisk fördel för föreningen. Inga stora renoveringar av huset har heller behövts göras, utan endast mindre arbeten som inte krävt så mycket av husets ekonomi. I korthet alltså, ett positivt år för föreningen och alla som bor i huset

Brf Ässjans renoveringsbeskrivning ser ut som följer:

2001 Byte av elstigare till 3-fas i fastigheten.

2005-2006 Renovering av trapphus. Byte av tak. Råvinden byggdes om till lägenheter.

2007 Balkongbygge.
2008 Nytt värmesystem (fjärrvärme)
2011 Byte av samtliga stammar i kök och badrum, samt rensning och kartering av samtliga ventilationskanaler.
2012 Dränering av husgrunden (mot Sankt Eriksgatan)
2013 Ny tvättmaskin samt reparation av torkskåp.
2014 Byte av samtliga kodlås (dosor) till fastigheten.
2014 Fönsterrenovering i hela fastigheten.
2014 Renovering av samtliga balkondörrar i trapphus samt butikspartierna mot Sankt Eriksgatan.
2016 Garantibesiktning av stammar.
2016 Nytt torkskåp samt ny, utökad exteriör belysning på innergården.
2018 Fasadrenovering. Målning av skorstenar. Träden på innergården har beskurits av arborist.
2019 Barnvagnsrum. Renovering av fönster på vindsvåning. Installation av brandskyddsplåt på taket mot Sankt Eriksgatan
122.
2020 Renovering av avlopp.
2022 Renovering av innergård.
2025 Åtgärd av några rostiga stosar på taket och tillbyggnad av ett räcke kring en taklucka.
2025 Inköp av en kompost.

Inga stora underhåll av huset är planerade under de närmsta fem åren.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	155	123	32	128	234
Skuldsättning, kr/kvm	8 623	8 692	8 761	8 830	8 899
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 761	8 832	8 902	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	297	282	262	209	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 084	1 078	964	882	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 181	1 161	1 061	1 013	939
Nettoomsättning, tkr	1 549	1 525	1 403	1 347	1 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-238	-374	-224	-129
Soliditet, %	-2	-1	1	4	6

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som ej är likviditetspåverkande samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 191 533 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över ekonomin. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 689	0	0	39 689
Upplåtelseavgifter, kr	1 203 313	0	0	1 203 313
Underhållsfond, kr	31 627	0	7 361	38 988
S:a bundet eget kapital, kr	1 274 629	0	7 361	1 281 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 112 511	-238 207	-7 361	-1 358 079
Årets resultat, kr	-238 207	238 207	-188 113	-188 113
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 350 718	0	-195 474	-1 546 192
S:a eget kapital, kr	-76 089	0	-188 113	-264 202

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 605 kr samt ianspråktagande skett med 5 244 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 350 718
Årets resultat, kr	-188 113
Reservation till underhållsfond, kr	-12 605
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 244
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 546 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 546 192
------------------------------------	-------------------

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	1 548 548	1 525 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 459	17 171
Summa Rörelseintäkter		1 569 007	1 542 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-879 121	-800 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 722	-61 121
Personalkostnader	Not 6	-65 408	-65 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-389 050	-400 235
Summa Rörelsekostnader		-1 374 300	-1 328 273
Rörelseresultat		194 707	214 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	421	176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-383 241	-452 504
Summa Finansiella poster		-382 820	-452 328
Resultat efter finansiella poster		-188 113	-238 207
Resultat före skatt		-188 113	-238 207
Årets resultat		-188 113	-238 207

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 918 092	11 307 142
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 918 092	11 307 142

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		10 918 592	11 307 642
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 581
Aktuell skattefordran		2 150	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	641 033	529 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 959	66 424
Summa Kortfristiga fordringar		718 143	599 924

Summa Omsättningstillgångar		718 143	599 924
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		11 636 735	11 907 566
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 243 002	1 243 002
Fond för yttre underhåll	38 988	31 627
Summa Bundet eget kapital	1 281 990	1 274 629

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 358 079	-1 112 511
Årets resultat	-188 113	-238 207
Summa Ansamlad förlust	-1 546 192	-1 350 718

Summa Eget kapital

-264 202 -76 089

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	3 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	3 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 459 665	8 551 665
Leverantörsskulder		45 079	52 519
Skatteskulder		0	5 758
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	69 708	58 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	326 484	315 702
Summa Kortfristiga skulder		11 900 936	8 983 654

Summa Skulder

11 900 936 11 983 654

Summa Eget kapital och skulder

11 636 735 11 907 565

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	194 707	214 121
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	389 050	400 235
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	389 050	400 235
Erhållen ränta	421	176
Erlagd ränta	-387 893	-458 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 285	155 693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 686	-23 617
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 934	92 968
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 752	69 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 533	225 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-92 000	-91 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 000	-91 668
Årets kassaflöde	99 533	133 376
Likvida medel vid årets början	529 758	396 381
Likvida medel vid årets slut	629 291	529 758



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 246 680	1 246 680
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	29 700	22 275
	Årsavgifter lokaler	140 900	140 900
	Hyror lokaler	97 765	77 220
	Hyror informationsöverföring	0	7 425
	Övriga primära intäkter	33 503	30 722
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 548 548	1 525 222
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 548 548	1 525 222
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 459	17 171
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 459	17 171
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-140 046	-145 547
	Snö och halk-bekämpning	-9 434	-10 888
	Reparationer	-92 094	-43 017
	Planerat underhåll	-5 244	-1 194
	Försäkringsskador	-14 010	0
	El	-60 712	-48 831
	Uppvärmning	-238 822	-238 964
	Vatten	-94 694	-86 934
	Sophämtning	-45 683	-44 133
	Fastighetsförsäkring	-48 704	-46 785
	Kabel-TV och bredband	-40 703	-53 511
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 930	-69 540
	Övriga driftkostnader	-22 045	-4 313
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-879 121	-793 656

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-398	-706
	Administrationskostnader	-10 024	-11 316
	Extern revision	-16 750	-15 625
	Medlemsavgifter	-11 750	-11 750
	Föreningsverksamhet	0	-5 172
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-16 551
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 722	-61 121
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-50 000	-50 000
	Sociala avgifter	-15 408	-16 000
	Övriga personalkostnader	0	31
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 408	-65 969
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	288	250
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	133	-74
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	421	176
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-383 241	-452 487
	Övriga räntekostnader	0	-17
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-383 241	-452 504

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 921 515	15 921 515
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 400	40 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	486 688	486 688
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 448 603	16 448 603
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 141 461	-4 741 226
	Årets avskrivningar	-389 050	-400 235
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 530 511	-5 141 461
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 918 092	11 307 142
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 023 000	1 418 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 360 000	1 461 000
	<i>Summa</i>	57 383 000	59 879 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 896 000	11 896 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 896 000	11 896 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	629 291	529 758
	Övriga fordringar	11 742	161
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	641 033	529 919

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 959	73 716
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	74 959	73 716

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	5 797 414	92 000
Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	2 662 251	0
Stadshypotek AB	3,93%	2026-12-01	3 000 000	0
			11 459 665	92 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 459 665
Kortfristig del	11 459 665
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	92 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	368 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	27 000	27 000
Inre fond	24 448	24 448
Övriga kortfristiga skulder	18 260	6 562
<i>Summa Övriga skulder</i>	69 708	58 010

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	128 607	134 053
Upplupna räntekostnader	26 671	31 323
Övriga upplupna kostnader	171 206	150 326
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	326 484	315 702

Årsredovisningen har fastställts 2026-03-05. 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 Ässjan i Stockholm
Org.nr 702002-6683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cristina Teixeira de Matos
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ivar Rönnbäck

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:23:47



Charlotte Norrby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:56:48



Christoffer Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:41:34



Joar Haraldsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:53:02



Gabriella Pirzada

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:46:30



Ebba Svanholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:37:00



Cristina Teixeira de Matos

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 08:22:05



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:43:20



Revisionsberättelse 2025

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

Cristina Teixeira de Matos

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 08:25:02



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:42:06

