







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Imatra i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6519 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Imatra Nr 1	Stockholms stad	10 år	2035-03-31	1975
Imatra Nr 2	Stockholms stad	10 år	2034-09-30	1975
Imatra Nr 3	Stockholms stad	10 år	2034-04-01	1975
Totalt 3 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2025-12-31 och Trygg-Hansa från och med 2026-01-01.. I försäkringen ingår ej 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
293	garageplatser	4 125
27	lokaler (hyresrätt)	2 560
254	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 590
10	förråd	152
Totalt 584 objekt		**23 427**

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 39 st 2 rok, 117 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning:
Föreningen är delaktig i HUA Samfällighet (sopsugaranläggning) som tar hand om föreningens hushållssopor. Föreningens andel är 3 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Demosthenes Giannatos	Ordförande	2024-06-04	
Jan Olofsson	Ledamot	2016-05-13	
Mimmi Wiktorsson	Ledamot	2024-06-04	
Barbara Makiela	Ledamot	2024-06-04	
Fatima El Hajoui	Ledamot	2024-06-04	2025-05-27
Krenar Sardi	Ledamot	2024-06-04	
Pedram Ghorbani Damavandian	Ledamot	2025-05-27	
Pedram Ghorbani Damavandian	Suppleant	2024-06-04	2025-05-27
Hayrullah Erdogan	Suppleant	2021-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbara Makiela, Krenar Sardi och Hayrullah Erdogan.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mimmi Wiktorsson, Barbara Makiela, Demosthenes Giannatos och Krenar Sardi.

Revisorer har varit: Hans Olov Ringdahl och Stefan Backström valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Abdulla Rahem (sammankallande), Maria Enander, samt Gabriel Gründl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 98 röstberättigade medlemmar varav 8 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5% 2025-01-01 och yttreligare med 35% 2025-07-01.

Föreningen har en 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 den 2025-03-03.

Sammanfattning av verksamhetsåret 2025
Året har präglats av stambytets slutförande samt kraftig avgiftshöjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- **Stambyte**

Stambytet slutbesiktigades 2 juli 2025.

- **Besiktning av tak**

En djupgående besiktning av alla föreningens tak utfördes i slutet av året.

- **Belysning**

Ett stort antal lampor och armaturer har bytts i garage och trapphus för minska kostnad och miljöbelastning.

- **Rättslig process med hyresgäst**

Förlikning stadfästes i dom av Solna tingsrätt 2025-11-24.
Kontentan av det hela blev att hotellet fått 65 % hyresnedsättning under perioden februari 2024 t.o.m. juni 2025 samt att de återlämnar 44 % av sin lokalyta till föreningen.

- **Byte av försäkringsbolag**

I slutet av året upphörde avtalet med Folksam och nytt avtal har ingåtts med Trygg-Hansa för 2026.

- **Momsberäkning**

HSB har fått i uppdrag att räkna om ingående moms från 2019 och framåt, då det uppdagats att det gynnar föreningen att gå över till omsättningsbaserad momsberäkning från den tidigare areabaserade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023-2025	Stambyte
2023	Byte av elcentraler i lägenheter och förberedelse för IMD-el
2023	Status besiktning av betongen på balkonger. Resultat är mycket bra skick, nästa besiktning 2032
2021	Byte av 30 st garagedörrar för att öka brandskyddet
2020	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 23
2019	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 51
2015-2017	Garage 1-5, helrenovering pga. erosionsskador på bärande betong
2016	Installation av elektroniskt passagesystem
2013-2015	Tvättstugor, helrenovering av alla tvättstugor. Påbörjad 2013 och avslutades 2014
2009	Ombyggnation av hissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av betong på balkongernas undersidor för att förlänga livslängden på balkongerna.
2026-framåt	Renovering av tak påbörjas 2026
2026	Omfattande besiktning av fasader för att fastställa när och i vilken omfattning renoveringar behöver utföras de kommande åren.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att planera och prioritera föreningens investeringar. Syftet är att säkerställa en god standard på föreningens fastigheter och ge boende en trivsam och trygg boendemiljö.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 321 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 325.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	224	101	-9	63	-100
Skuldsättning, kr/kvm	6 961	8 077	4 125	3 157	3 189
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 629	9 165	4 680	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	282	333	319	351	309
Årsavgifter, kr/kvm	1 272	1 018	856	778	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	78	72	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 185	1 149	1 075	1 029	1 014
Nettoomsättning, tkr	26 736	21 575	19 182	17 913	17 169
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 494	-420	-1 471	-912	-5 393
Soliditet, %	-1	-2	-4	-2	-1

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	5 585 200	0	0	5 585 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	27 100	0	0	27 100
Upplåtelseavgifter, kr	377 050	0	0	377 050
Underhållsfond, kr	11 407 219	0	231 534	11 638 753
S:a bundet eget kapital, kr	**17 396 569**	**0**	**231 534**	**17 628 103**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 380 745	-420 457	-231 534	-21 032 735
Årets resultat, kr	-420 457	420 457	1 494 417	1 494 417
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-20 801 202**	**0**	**1 262 883**	**-19 538 318**
S:a eget kapital, kr	**-3 404 633**	**0**	**1 494 417**	**-1 910 215**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 907 466 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	-20 801 201
Årets resultat, kr	1 494 417
Reservation till underhållsfond, kr	-1 139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	907 466
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-19 538 318**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-19 538 318**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Dokument-ID 09222115557575169779 Signerat DG, BM, MW, KS, PGD, JO, HOR, SB, LZ

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 736 113	21 575 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	467 868	61 392
Summa Rörelseintäkter		**27 203 981**	**21 636 784**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 802 080	-15 939 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-901 328	-2 472 724
Personalkostnader	Not 6	-548 806	-617 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 734 874	-1 815 959
Summa Rörelsekostnader		**-20 987 087**	**-20 846 212**
Rörelseresultat		**6 216 894**	**790 572**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 431	14 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 733 908	-1 225 255
Summa Finansiella poster		**-4 722 477**	**-1 211 029**
Resultat efter finansiella poster		**1 494 417**	**-420 457**
Resultat före skatt		**1 494 417**	**-420 457**
Årets resultat		**1 494 417**	**-420 457**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	149 712 347	52 636 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	107 333	107 333
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	73 282 704
Summa Materiella anläggningstillgångar		**149 819 680**	**126 026 264**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**149 820 180**	**126 026 764**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		774 441	161 614
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 265 295	28 379 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 964 057	2 595 620
Summa Kortfristiga fordringar		**13 003 793**	**31 136 937**
Summa Omsättningstillgångar		**13 003 793**	**31 136 937**
Summa Tillgångar		**162 823 973**	**157 163 701**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 989 350	5 989 350
Fond för yttre underhåll		11 638 753	11 407 219
Summa Bundet eget kapital		**17 628 103**	**17 396 569**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 032 735	-20 380 745
Årets resultat		1 494 417	-420 457
Summa Ansamlad förlust		**-19 538 318**	**-20 801 201**
Summa Eget kapital		**-1 910 215**	**-3 404 632**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	54 650 000	72 162 500
Summa Långfristiga skulder		**54 650 000**	**72 162 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	105 097 500	79 881 250
Leverantörsskulder		795 193	4 898 421
Skatteskulder		39 388	102 490
Övriga kortfristiga skulder		381 297	370 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 770 811	3 152 762
Summa Kortfristiga skulder		**110 084 188**	**88 405 833**
Summa Skulder		**164 734 188**	**160 568 333**
Summa Eget kapital och skulder		**162 823 973**	**157 163 701**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 216 894	790 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 734 874	1 815 959
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 734 874**	**1 815 959**
Erhållen ränta	11 431	14 226
Erlagd ränta	-4 763 989	-3 488 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 199 210**	**-867 303**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-249 873	-922 582
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 507 814	-1 161 450
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-3 757 687**	**-2 084 032**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**441 523**	**-2 951 335**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 528 290	-50 846 340
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-26 528 290**	**-50 846 340**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 703 750	74 400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**7 703 750**	**74 400 000**
Årets kassaflöde	**-18 383 017**	**20 602 325**
Likvida medel vid årets början	**28 150 107**	**7 547 783**
Likvida medel vid årets slut	**9 767 091**	**28 150 107**

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	29809 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.

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital. Det negativa egna kapitalet beror på ett lågt bokfört värde på fastigheten, viket idag uppgår till 146 Mkr. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 219 Mkr. Det finns således ett övervärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen. Styrelsen anser därför att det negativa egna kapitalet inte har någon påverkan på föreningen. Det kan även noteras att det inte är samma regler gällande eget kapital för en bostadsrättsförening som för ett aktiebolag.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 972 320	16 188 852
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	803 019	452 005
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	335 280	335 280
	Hyror lokaler	2 621 036	2 547 485
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 127 609	2 128 664
	Hyror förbrukningsbaserad	255 664	251 772
	Hyror övrigt	306 504	286 557
	Övriga primära intäkter	117 780	106 720
	Summa Bruttoomsättning	**26 539 213**	**22 297 335**
	Avgiftsbortfall	-7	-50
	Hyresbortfall	196 907	-721 893
	Summa	**196 900**	**-721 943**
	Summa Nettoomsättning	**26 736 113**	**21 575 392**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	225 865	0
	Övriga sekundära intäkter	242 003	61 392
	Summa Övriga rörelseintäkter	**467 868**	**61 392**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 097 483	-3 057 215
	Snö och halk-bekämpning	-129 943	-324 428
	Reparationer	-1 132 199	-1 117 200
	Planerat underhåll	-907 466	-513 219
	Försäkringsskador	-126 980	-103 161
	El	-1 603 375	-1 733 472
	Uppvärmning	-3 820 331	-3 575 324
	Vatten	-1 052 709	-956 493
	Sophämtning	-890 575	-825 431
	Fastighetsförsäkring	-1 308 517	-1 177 219
	Kabel-TV och bredband	-358 741	-379 775
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-725 766	-691 120
	Tomträttsavgäld	-922 800	-983 325
	Övriga driftkostnader	-725 195	-502 558
	Summa Driftskostnader	**-16 802 080**	**-15 939 940**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 875
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-117 669	-70 855
	Administrationskostnader	-413 955	-2 182 619
	Extern revision	-56 000	-26 125
	Konsultkostnader	-3 563	0
	Medlemsavgifter	-77 580	-77 580
	Föreningsverksamhet	-15 376	-20 200
	Övriga förvaltningskostnader	-217 185	-93 471
	Summa Övriga externa kostnader	**-901 328**	**-2 472 724**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-38 100	-42 100
	Övriga arvoden	-400 050	-432 733
	Sociala avgifter	-110 656	-142 755
	Summa Personalkostnader	**-548 806**	**-617 588**

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	5 787	6 204
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 644	8 022
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**11 431**	**14 226**

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	-4 731 904	-1 223 792
	Övriga räntekostnader	-2 004	-1 463
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-4 733 908**	**-1 225 255**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 981 301	97 981 306
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 087 991	1 087 911
	Årets investeringar	99 810 994	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 998 421	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**196 881 865**	**99 069 217**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-46 432 991	-44 624 698
	Årets avskrivningar	-2 734 874	-1 808 293
	Omklassificeringar	1 998 421	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-47 169 444**	**-46 432 991**
	Utgående redovisat värde	**149 712 421**	**52 636 227**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	24 600 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 187 000	4 710 000
Summa	**218 787 000**	**239 710 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	160 157 000	152 194 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**160 157 000**	**152 194 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	832 283	717 283
	Årets investeringar	0	115 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**832 283**	**832 283**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-724 950	-717 283
	Årets avskrivningar	0	-7 667
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-724 950**	**-724 950**
	Utgående redovisat värde	**107 333**	**107 333**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	73 282 704	20 175 749
	Årets investeringar	26 528 290	53 106 955
	Omklassificering till byggnad	-99 810 994	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**73 282 704**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	9 767 091	28 150 107
	Övriga fordringar	498 205	229 596
	Summa Övriga fordringar	**10 265 295**	**28 379 703**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 964 057	2 595 620
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 964 057**	**2 595 620**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,91%	2026-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	0,91%	2026-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,30%	2026-01-19	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	7 337 500	600 000
Stadshypotek AB	3,30%	2026-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek AB	3,47%	2027-01-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,30%	2026-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,80%	2028-12-01	34 825 000	175 000
Stadshypotek AB	3,30%	2026-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,30%	2026-09-26	8 478 750	42 500
Stadshypotek AB	3,30%	2026-06-27	20 000 000	0
			159 747 500	**817 500**

Långfristig del	54 650 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	175 000
Lån som ska konverteras inom ett år	104 922 500
Kortfristig del	105 097 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	817 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 270 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,91%	2026-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	0,91%	2026-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,30%	2026-01-19	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	7 337 500	600 000
Stadshypotek AB	3,30%	2026-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek AB	3,47%	2027-01-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,30%	2026-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,80%	2028-12-01	34 825 000	175 000
Stadshypotek AB	3,30%	2026-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,30%	2026-09-26	8 478 750	42 500
Stadshypotek AB	3,30%	2026-06-27	20 000 000	0
			159 747 500	**817 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld	175 000
Lån som ska konverteras inom ett år	104 922 500
Kortfristig del	105 097 500

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 376 037	1 758 938
Upplupna räntekostnader	441 784	471 865
Övriga upplupna kostnader	952 990	921 959
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 770 811**	**3 152 762**

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-08

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm
Org.nr 716416-6519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Imatra 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 Imatra 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 De förtroendevalda revisorernas 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 09222115557576065798 Signerat HOR, SB, LZ

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Olov Ringdahl
Förtroendevald revisor

Stefan Backstöm
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576065798 Signerat HOR, SB, LZ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575169779***

Demosthenes Giannatos
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:29:09

Barbara Makiela
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:14:31

Mimmi Wiktorsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 07:00:59

Krenar Sardi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:14:03

Pedram Ghorbani Damavandian
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 00:54:24

Jan Olofsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:18:19

Hans Olov Ringdahl
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:55:59

Stefan Bäckström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:01:36

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:01:55

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm signerades av följande personer me HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576065798***

Hans Olov Ringdahl
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:54:46

Stefan Bäckström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:53:04

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:59:03