







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge med säte i Haninge org.nr. 769615-7853 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åby 1:37	2006-12-27	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
94	p-platser	0
64	garageplatser	1 256
326	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 908
56	lägenheter (hyresrätt)	3 181
20	lokaler (hyresrätt)	1 589
3	förråd	26
Totalt 563 objekt		**24 960**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 91 st 1 rok, 192 st 2 rok, 41 st 3 rok, 47 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Lindvall	Ordförande	2015-06-08	
Khadija Norell	Ledamot	2016-12-09	
Yvonn Hemmälin	Ledamot	2024-05-13	
Annica Markén	Ledamot	2008-06-16	2025-02-01
Pia Wall	Ledamot	2025-05-21	
Pia Wall	Suppleant	2024-05-13	2025-05-21
Kai Juutila	Ledamot	2017-08-09	
Andreas Olsson	Ledamot	2023-10-05	
Robin Skarp	Ledamot	2017-08-09	
Michael Skarp	Suppleant	2025-05-21	
Magnus Birgersson	Suppleant	2025-05-21	
Tobias Jonson	Suppleant	2024-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lindvall, Pia Wall, Kaj Juutila, Robin Skarp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Emma Gustafsson (sammankallande) och Charina Bohrman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% 2025 och 4% from 2026-01-01

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-28.

2025:

Höjningar

Beslut togs att höja avgiften för bostadsrätter med 4% i år inför Q1 2026.
Detta för att upprätthålla vårt sparande till en adekvat nivå efter rådande förutsättningar
Förhandlingarna för hyresrätterna pågår under januari 2026 där föreningen yrkar på en höjning på 3.65%

Banklån, räntor och tillgångar

Under 2025 valde styrelsen att sätta 2 av lånen på rörlig ränta, med möjlighet att snabbt låsa dessa beroende på ränteutvecklingen, med olika tidsintervall. Detta var en strategi för att vänta in besked på vart styrräntan skulle landa under 2025 och eventuella framtida prognoser. Därmed har man kunnat hålla ner räntekostnaderna under prognosen på 3% som budgeten lades efter. Under de kommande 2 åren så bör räntorna på föreningens samtliga lån jämna ut sig, så tidigare lån som tecknades på högre räntor än vad som är aktuellt idag, istället kommer sjunka och möta varandra på ungefär samma nivåer.
Precis som tidigare år så har föreningen en buffert på sitt konto hos SBAB där man under 2025 har lyckats hålla c.a 10 miljoner på olika sparkonton hos SBAB för att generera ränteintäkter tills medlen behöver nyttjas till projekt, öronmärkta investeringar eller akuta åtgärder. Detta för att undvika att ta lån så långt det är brukligt.
Tillgångarna kommer främst från försäljningen av hyresrätter.
Utöver detta amorterar föreningen 3.8 miljoner vilket SBAB utryckt sig mycket positivt till.

Driftkostnader, effektiviseringar och övriga tillgångar

Kostnadsökningarna på områden som fjärrvärme, elnät, vatten och avlopp är historiskt höga och påverkar föreningens driftskostnader även i år. Dessa är områden som bostadsrättsföreningarna inte kan förhandla med på samma sätt som övriga leverantörer, utan styrelsen utreder olika alternativ för att påverka förbrukningen av dessa efter möjligheterna som finns.

På övriga driftkostnader, tjänster och leverantörer med mera forsätter styrelsen att anpassa dessa löpande efter aktuella förutsättningar. Dagtjänsten och dess funktion avslutades under Q1 2025 och lades över på styrelsen istället, där ledamöterna turas om att hantera inkommande ärenden efter nya förutsättningar.
Övriga förändringar i korthet är:

Elavtal: Tranås Energi
Föreningen har omförhandlat ett 3-års avtal med Tranås energi som börjar gälla i mars 2026 och fick ner kostnaderna även där.

Fastighetsförsäkring: Folksam
Styrelsen konkurrensutsatte Protector via Svenska Bolån försäkringsmäklare då premien för 2026 skulle ha hamnat på strax under 1 miljon. Styrelsen har valt Folksam som gav samma upplägg för c.a 150.000:- läge premie till att börja med, inklusive bostadsrättstillägget och styrelseansvars försäkring. Övergången börjar gälla januari 2026.

Nrlyze mätare
Under hösten installerades givarna till Nrlyze systemet som nu läser av bl.a temperaturer i lägenheter och lokaler. Dessa har redan givit en bättre bild av vart värmefördelningen behöver justeras och gör det mycket effektivare för både styrelsen och entreprenörerna att göra bättre punktinsatser och åtgärder, både vid felanmälan och inför kommande injusteringar av värmen.

Ny teknisk fastighetssyn med uppdaterad underhållsplan
Anlitad entreprenör har inledningsvis reviderat föreningens underhållsbehov för att den ska stämma bättre med tidigare åtgärder och kvarstående åtgärder. Åtgärdsförslagen som överlämnats till styrelsen är kopplade till lagkrav, akuta insatser och investeringar som ger tillbaka dessa i form av lägre driftkostnader främst kopplat till uppvärmning och elförbrukning

Elsäkerhet - Besiktning och åtgärder enligt myndighetskrav.
Styrelsen har anlitat Edsvikens El 2025 för att besikta föreningens status på elsystemen kopplat till allmänna ytor, hyresrätter, lokaler och garage. Arbetet utförs i etapper och kommer pågå under 2026. Detta sammanfaller med föreningens underhållsplan.

Lokaler
Styrelsen har hyrt ut 3 st mindre kommersiella lokaler som börjar generera intäkter till föreningen.
Fd Sportbaren har fixats till av styrelse och boende så den är i brukligt skick för att kunna nyttjas och hyras ut per tillfälle, i första hand till föreningens boende.
Fd Jasons Choise står i tur att storstädas och ses över i ventilation, el och allmänt tillstånd innan den är bruklig för någon form av verksamhet.

Projekt och åtgärder som finansieras med egna medel i dagsläget:

- Energieffektivisering: genom att analysera vart föreningen har sina höga driftkostnader primärt. Det har tidigare inneburit värmejustering av trapphus, garage och lokaler. Under 2026 är en planerad mer omfattande injustering planerad så fort OVK är klar fullt ut.
- Uppgraderingar av befintliga undercentraler och bergvärmeanläggning fortsätter för att återanvända värmen i olika system, samt att borrhålen till bergvärmeanläggningen har setts över och fått återladding under sommarperioden även under 2025. Detta för att vårda dessa och bibehålla dess livslängd.
- OVK-åtgärderna fortsätter under 2026 vilket är det sista som ska krävas för en godkänd OVK-besiktning till slut. Det kommer innefatta byten av olika komponenter samt se över luftkanalerna i ett mindre antal fastigheter som har varit mer omfattande än vad som antogs från början.
- Nya elmätare har installerats till samtliga bostäder med undantag för enstaka som varit svåråtkomliga. Vidare kommer även garagelängor och kommersiella lokaler få dessa installerade. De flesta lokaler har nu mätare kopplade till föreningen istället för Vattenfall men några kvarstår.
- Byte av rör och ventiler i källarna som har varit eftersatta sedan stambytet har nu utförts löpande och fortsätter under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995-1998	Stambyte utfördes av annan hyresvärd men läggs ändå till för informationens skull.
2014	Byte till 3-glasfönster på Gård 5
2014	Takbyte av Haninge Tak på Björkstigen 1-7
2016	Byte av samtliga garageportar (65st)
2017	Byte av UC på gård 1 och uppstart av bergvärmen, betjänar gård 1-2
2017-2019	Tresson byter övriga tak och samtliga balkonger. Takisoleringen uppgraderas väsentligt
2019	Nya Undercentraler på gård 4 och 5, installeras och sätts i drift
2020	Utbyte av samtliga pergolas utanför alla entréer och inne på gårdarna
2020	Upprustning av samtliga 11 skyddsrum. Funktionskontroll och ny utrustning i samtliga utrymmen. Godkända av MSB utsedd kontrollant med startår 2019
2022	Renovering av samtliga yttre källardörrar och lokaldörrar i trä, förstärkninga på yttre och inre dörrar har utförts där behov har uppstått
2022	Undercentraler och bergvärme: Energieffektivisering i form av kompletterande utrustning till UC och borrhål för att även förlänga livslängden på all utrustning och därmed sänka framtida driftkostnader
2022	Dränering utfördes på huskropp Ringvägen 14-16 i samband med byte av rörstruktur ut mot kommunens knytpunkter
2022	Komplettering av vår områdesbelysning för ökad trygghet och brottsförsvårande åtgärder
2022	Dränering utav huskropparna Ringvägen 6-12 och 18-24 för att minska uppvärmningsbehovet och motverka inträngande vatten mot fastigheterna
2023	Fullständig kartläggning av brunnar, dagvattensystem och övriga väsentliga rördragningar över föreningens 4 av 5 gårdar. Byte och upprustnings av systemen har utförts, ända fram till kommunens knutpunkter
2023	Systematisk genomgång och akut byte av uttjänta rördragningar, ventiler och kopplingsdon i källare och utrymmen för att förhindra läckage
2023	Energieffektivisering: Värmejustering har utförts i portar och garage för att hålla ner våra oskäligt höga uppvärmningskostnader
2023	Energieffektivisering: Komplettering av våra befintliga undercentraler har gjorts med bl.a nya filtersystem och VVC-funktion
2023	Ny omfattande OVK-genomgång av föreningens system. Upphandling och strategi är framtagen för påbörjande åtgärder under skiftet 2023-2024
2022-2023	Relining klart av samtliga huskroppar inklusive rördragningar ut till kommunens knytpunkter
2023	OVK-upphandling och åtgärder för att få till godkänd OVK, så som justering av luftflöden och byte av köksfläktar med kringutrustning
2023	Utbyte av samtliga elmätare i samtliga lägenheter till systemet LoRa. Systemet kommer utökas för att mäta värme och vatten med.
2023	Källardörrar: Fullständig renovering innefattande målning, förstärkning och tätning av samtliga dörrar
2024	OVK åtgärder fortsätter under året och även in på 2025. En åtgärdslista på kvarvarande arbeten är framtagen och kommer hanteras löpande
2024	Det planerade utbytet av elmätarna fortsätter och planen för utökning ligger kvar.
2024	Underhåll av borrhålen till bergvärmesystemet har utförts för att ge dessa ökad livslängd och behålla sin effekt.
2024	Dagvattensystemet på samtliga gårdar är i stort sett klara.
2024	En funktionsgenomgång av föreningens skyddsrum har utförts. Utrustning och funktioner kommer få service, kompletteras eller ersättas för att möta gällande lagkrav och upprätthålla en god funktion
2024	AXEMA passage system driftsattes under hösten. Det ersätter i första hand gamla bokningssystemet och sedan begränsad passage med samma brickor till boendes fastighet. Det sitter nu även bokningstavlor på

	5 adresser utöver den app man kan använda för bokningshantering
2024	Påbörjad planering att göra ny teknisk besiktning av fastigheterna för att kunna sammanställa en betydligt mer detaljerad och konkret underhållsplan.
2025	Nrlyze givarsystem installeras i lägenheter och lokaler för individuell mätning av inomhus temperatuer.
2025	Ny omfattande teknisk fastighetsbesiktning har utförts och underhållsplanen har uppdaterats inledningsvis. Detta för att ge en betydligt mer aktuell bild av fastigheterna åtgärdsbehov.
2025	OVK: fortsatta åtgärder på adresser som visat sig vara mer omfattande
2025	Fortsatt vård av specifika brunnar kopplat till bergvärmen för att förlänga livslängden på dessa och anläggningen överlag
2025	Elsäkerhet: Påbörjad besiktning och åtgärder av fastigheterna el system kopplat till allmänna ytor, hyresrätter, lokaler och garage.

Styrelsen anlitade entreprenör JBSTK att genomförde en ny teknisk besiktning av fastigheterna under 2025 med en ny och aktuell underhållsplan till följd. Besiktningen har givit en mer konkret bild om vart underhållsbehovet är som störst och vart föreningen behöver prioritera åtgärder och investeringar för att följa rådande lagkrav, akuta insatser och kostnadseffektiva insatser som ger tilbaka investeringarna i form av lägre driftkostnader.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Notera att nya underhållsplanen kan belysa omprioritering av åtgärderna

Årtal	Åtgärd
2026	Injustering av värmesystemet i samtliga huskroppar
2026	Planerad upprustning av befintliga tvättstugor
2026	Skyddsrum: tillsyn och åtgärder för att möta gällande lagkrav
2027	Eventuell utökning av befintlig bergvärme till gård 3-5
2028	Utbyte till 3-glasfönster på Gård 1-4
2029	Byte av entrédörrar
2031	Upprustning av trapphus och källarutrymmen

Medlemsinformation

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 9 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 386 och under året har det tillkommit 49 och avgått 44 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 391.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	116	204	124	252	241
Skuldsättning, kr/kvm	8 155	8 751	8 479	9 057	9 207
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 765	11 215	11 584	0	0
Räntekänslighet, %	7	10	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	380	353	319	242	236
Årsavgifter, kr/kvm	1 209	1 175	996	900	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	75	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 181	1 224	1 048	1 030	960
Nettoomsättning, tkr	29 115	27 894	24 691	25 092	23 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 916	-7 261	-8 404	-1 658	-4 386
Soliditet, %	44	43	43	42	41

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostander.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 042 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 116 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har
styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4% from 1 Januari 2026.

Årets förlust vad budgeterad.

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	128 368 288	0	3 552 322	131 920 610
Upplåtelseavgifter, kr	73 544 508	0	4 812 678	78 357 186
Underhållsfond, kr	0	0	702 925	702 925
S:a bundet eget kapital, kr	**201 912 796**	**0**	**9 067 925**	**210 980 721**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-33 092 410	-7 261 434	-702 925	-41 056 769
Årets resultat, kr	-7 261 434	7 261 434	-5 916 184	-5 916 184
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-40 353 844**	**0**	**-6 619 109**	**-46 972 953**
S:a eget kapital, kr	**161 558 952**	**0**	**2 448 816**	**164 007 768**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 399 000 kr samt ianspråktagande skett med 696 075 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	-40 353 844
Årets resultat, kr	-5 916 184
Reservation till underhållsfond, kr	-1 399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	696 075
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-46 972 953**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-46 972 953**

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	29 114 568	27 893 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360 744	1 095 881
Summa Rörelseintäkter		**29 475 312**	**28 989 690**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 592 969	-21 078 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 030 974	-1 044 238
Personalkostnader	Not 6	-546 344	-1 142 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 605 161	-7 605 161
Summa Rörelsekostnader		**-28 775 448**	**-30 871 019**
Rörelseresultat		**699 863**	**-1 881 329**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	77 975	43 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 694 023	-5 423 177
Summa Finansiella poster		**-6 616 048**	**-5 380 105**
Resultat efter finansiella poster		**-5 916 184**	**-7 261 434**
Resultat före skatt		**-5 916 184**	**-7 261 434**
Årets resultat		**-5 916 184**	**-7 261 434**

Dokument-ID 09222115557571707476 Signerat TL, YH, RS, AO, KJ, KN, PW, AT, SL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	358 263 643	365 868 804
Summa Materiella anläggningstillgångar		**358 263 643**	**365 868 804**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**358 264 143**	**365 869 304**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		112 397	179 992
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 722 646	4 594 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 535 072	1 451 388
Summa Kortfristiga fordringar		**5 370 115**	**6 225 615**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 024 466	0
Summa Kortfristiga placeringar		**6 024 466**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 581 408	2 081 408
Summa Kassa och bank		**3 581 408**	**2 081 408**
Summa Omsättningstillgångar		**14 975 989**	**8 307 023**
Summa Tillgångar		**373 240 132**	**374 176 327**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 277 796	201 912 796
Fond för yttre underhåll		702 925	0
Summa Bundet eget kapital		**210 980 721**	**201 912 796**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-41 056 769	-33 092 410
Årets resultat		-5 916 184	-7 261 434
Summa Ansamlad förlust		**-46 972 954**	**-40 353 844**
Summa Eget kapital		**164 007 767**	**161 558 952**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	80 094 331	131 756 262
Summa Långfristiga skulder		**80 094 331**	**131 756 262**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	123 450 570	75 543 654
Leverantörsskulder		1 405 522	1 092 924
Skatteskulder		73 498	58 647
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	291 678	268 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 916 766	3 897 779
Summa Kortfristiga skulder		**129 138 034**	**80 861 113**
Summa Skulder		**209 232 365**	**212 617 375**
Summa Eget kapital och skulder		**373 240 132**	**374 176 327**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	699 863	-1 881 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 605 161	7 605 161
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**7 605 161**	**7 605 161**
Erhållen ränta	39 332	43 072
Erlagd ränta	-6 729 048	-5 333 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 615 308**	**433 708**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 366	-471 303
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	405 029	-1 251 131
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**427 396**	**-1 722 435**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 042 704**	**-1 288 727**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	8 365 000	4 630 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 755 015	-3 674 653
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 609 985**	**955 347**
Årets kassaflöde	**6 652 689**	**-333 380**
Likvida medel vid årets början	**6 669 208**	**7 002 588**
Likvida medel vid årets slut	**13 321 897**	**6 669 208**

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 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	21 642 401	20 113 331
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning el samt bredband	1 758 756	1 601 197
	Hyror bostäder	4 390 421	4 833 769
	Hyror lokaler	1 068 166	1 053 749
	Hyror garage och parkeringsplatser	717 278	719 588
	Hyror informationsöverföring	125	174 556
	Hyror övrigt	1 764	1 764
	Övriga primära intäkter	171 254	168 406
	Summa Bruttoomsättning	**29 750 165**	**28 666 360**
	Avgiftsbortfall	0	-189
	Hyresbortfall	-635 597	-772 362
	Summa	**-635 597**	**-772 551**
	Summa Nettoomsättning	**29 114 568**	**27 893 809**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	322 457	1 061 725
	Övriga sekundära intäkter	38 287	34 156
	Summa Övriga rörelseintäkter	**360 744**	**1 095 881**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 517 083	-2 068 079
	Snö och halk-bekämpning	-264 413	-333 769
	Reparationer	-1 781 570	-1 622 947
	Planerat underhåll	-696 075	-4 480 599
	Försäkringsskador	-834 019	-915 516
	El	-2 682 164	-2 476 660
	Uppvärmning	-4 360 762	-3 994 614
	Vatten	-2 450 898	-1 890 752
	Sophämtning	-947 726	-858 590
	Fastighetsförsäkring	-988 539	-890 962
	Kabel-TV och bredband	-828 222	-802 354
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-764 694	-733 750
	Övriga driftkostnader	-476 806	-10 116
	Summa Driftskostnader	**-19 592 969**	**-21 078 707**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 287	-90 217
	Administrationskostnader	-187 403	-356 079
	Extern revision	-33 750	-32 500
	Konsultkostnader	-201 375	-220 743
	Medlemsavgifter	-51 010	-48 843
	Föreningsverksamhet	-24 632	-20 402
	Övriga förvaltningskostnader	-515 517	-275 454
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 030 974**	**-1 044 238**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-297 499	-284 500
	Löner och övriga ersättningar	-107 476	-538 247
	Sociala avgifter	-129 910	-309 666
	Summa Personalkostnader	**-546 344**	**-1 142 914**

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	3 186	2 243
	Ränteintäkt placeringar SBAB	63 109	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 680	40 829
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**77 975**	**43 072**

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	-6 692 941	-5 422 800
	Övriga räntekostnader	-1 082	-377
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-6 694 023**	**-5 423 177**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	358 144 248	358 144 248
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 941 805	60 941 805
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 001 398	15 001 398
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**434 087 451**	**434 087 451**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-68 218 647	-60 613 486
	Årets avskrivningar	-7 605 161	-7 605 161
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-75 823 809**	**-68 218 647**
	Utgående redovisat värde	**358 263 643**	**365 868 804**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	214 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 802 000	6 227 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 400 000	76 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 983 000	5 045 000
Summa	**290 185 000**	**285 672 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	240 403 495	240 403 495
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**240 403 495**	**240 403 495**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 716 023	4 587 800
	Övriga fordringar	6 623	6 435
	Summa Övriga fordringar	**3 722 646**	**4 594 235**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	38 643	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 496 429	1 451 388
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 535 072**	**1 451 388**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar hos SBAB	6 024 466	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**6 024 466**	**0**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	3 581 408	2 081 408
	Summa Kassa och bank	**3 581 408**	**2 081 408**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,75%	2027-09-14	39 662 989	258 970
SBAB Bank AB	3,92%	2027-01-14	40 690 312	0
SBAB Bank AB	3,24%	2026-09-10	38 659 270	341 729
SBAB Bank AB	2,89%	2026-07-01	37 282 330	541 292
SBAB Bank AB	2,63%	2026-02-16	28 500 000	0
SBAB Bank AB	4,07%	2026-05-19	12 750 000	300 000
SBAB Bank AB	2,89%	2026-02-16	6 000 000	2 400 000
			203 544 901	**3 841 991**

Långfristig del	80 094 331
Nästa års amortering av långfristig skuld	258 970
Lån som ska konverteras inom ett år	123 191 600
Kortfristig del	123 450 570
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 841 991
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 367 964
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,75%	2027-09-14	39 662 989	258 970
SBAB Bank AB	3,92%	2027-01-14	40 690 312	0
SBAB Bank AB	3,24%	2026-09-10	38 659 270	341 729
SBAB Bank AB	2,89%	2026-07-01	37 282 330	541 292
SBAB Bank AB	2,63%	2026-02-16	28 500 000	0
SBAB Bank AB	4,07%	2026-05-19	12 750 000	300 000
SBAB Bank AB	2,89%	2026-02-16	6 000 000	2 400 000
			203 544 901	**3 841 991**

Nästa års amortering av långfristig skuld	258 970
Lån som ska konverteras inom ett år	123 191 600
Kortfristig del	123 450 570

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	103 525	103 525
	Momsskuld	4 733	141
	Källskatt	0	9 956
	Övriga kortfristiga skulder	183 420	154 487
	Summa Övriga skulder	**291 678**	**268 109**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 467 841	2 301 705
	Upplupna räntekostnader	298 548	333 573
	Övriga upplupna kostnader	1 150 377	1 262 501
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 916 766**	**3 897 779**

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-03

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge

Org.nr 769615-7853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge 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 Stigarna i Västerhaninges 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.

Dokument-ID 09222115557572055370 Signerat AT, SL

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 Stigarna i Västerhaninge 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annethe Tamm
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572055370 Signerat AT, SL

Årsredovisning 2025

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

Thomas Lindvall
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:17:19

Yvonn Hemmälin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:18:17

Robin Skarp
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 21:43:09

Andreas Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:34:26

Kai Juutila
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 18:48:48

Khadija Norell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:00:57

Pia Wall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:12:27

Annethe Tamm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:05:35

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:41:30

Revisionsberättelse 2025

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

Annethe Tamm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:04:03

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:39:27

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.