



Årsredovisning 2025



Brf. TANGEN
MINNEBERG

Årsredovisning för
HSB Brf Tangen i Stockholm
716418-6939

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-22
Underskrifter	23

Styrelsen för HSB Brf Tangen i Stockholm (716418-6939) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-09. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Minneberg 1-6 (antal Objekt 6)	1985-01-01	1985
Totalt 6 objekt		

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
308	Lägenheter, bostadsrätt	22 637
4	Lokaler, hyresrätt	967
4	p-platser	0
Totalt 312 objekt och 4 p-platser		

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 90 st 2 rok, 136 st 3 rok, 68 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen har ett pågående förädlingsprojekt där ytterligare 4 bostadsrätter konverteras från styrelserum, hemtjänstlokal och kontor. Ovan tabell avser innehavet per 2025-12-31. Föreningens övernattninglägenhet kommer flyttas från port 73 till port 51.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Försäkringen inkluderar kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen äger dessutom:

Namn	Typ	Org.Nr	Andel	Ändamål
Stockholm	G:A	716418-9693	33,021%	Anläggning för alla fyra
Minneberg				bostadsrättsföreningar i Minneberg
GA:1				innehållande Panncentral med värmedistributionssystem, Sopsugcentral och system, Centralantennanläggning, Parkeringsanläggning med anordning för laddning av elfordon, Grovsoprum, Föreningslokaler samt lekyta inom Minneberg 5 och Svartvik 1.

Total 1 objekt

Minnebergs Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och lokaler som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 494 bilplatser varav 488 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Tangens andel är 33,021 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Specifikation över samfällighetens uttaxering till föreningarna.

Typ	2025	Budget	Avvikelse
Samfällighetsavgift	6 399 996	6 400 000	-4
Värme	6 384 409	6 384 401	-8
Planerat underhåll	7 732 178	6 088 000	1 644 178
Summa	20 516 583	18 872 401	1 644 182

Samfällighetsavgiften fastställs vid samfällighetens årsstämma. Avgiften samt intäkter för hyror och avgifter har inte varit tillräcklig för att täcka samtliga övriga driftkostnader, däremot fanns ett positivt överskott från 2024. Samfälligheten har indikerat i bokslutet att kostnader för det extra dyra planerade underhållet ska faktureras föreningar. Tangen har motsatt kravet då det inte utlysts en extra stämma för uttaxeringen. Beloppet är reserverat i föreningens bokslut då övriga tre föreningar anser att det ska faktureras.

Tangens representanter i Minnebergs Samfällighetsförening har under 2025 varit:

Januari-Maj

Erik Jandorff (Ledamot)
Seve Jan Van der Graaf (Ledamot)
Rickard Lejon (Suppleant)
Tamman Tounsi (Suppleant)

Juni - December

Erik Jandorff (Ledamot)
Robin Dahlström (Ledamot)
Seve Jan Van der Graaf (Suppleant)

BRF Tangens styrelse har utgjorts av:

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Jandorff	Ordförande	2021-05-21	
Seve Jan Van Der Graaf	Vice Ordförande	2022-05-24	
Robin Dahlström	Ekonomiansvarig	2024-05-22	
Johan Juffermans	Sekreterare	2022-05-24	
Helena Österberg	Ledamot	2025-05-22	
Rickard Lejon	Ledamot	2024-05-22	
Curt Cederborg	Ledamot	2024-05-22	
Stefan Löf	Ledamot	2025-05-22	
Tammam Tounsi	Ledamot	2023-05-16	2025-05-22
Karolina Josefsson	Ledamot	2024-05-22	2025-05-22

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firmatecknare under tiden 2025-01-01 - 2025-05-22 har varit Robin Dahlström, Karolina Josefsson, Seve Jan van der Graaf och Erik Jandorff. Teckning sker av två i förening.

Firmatecknare under tiden 2025-05-22 - 2025-12-31 har varit Robin Dahlström, Helena Österberg, Seve Jan van der Graaf och Erik Jandorff. Teckning sker av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har utgjorts av Maria Forstén, Katarina Pousette och Rolf Lindblad (avgick februari 25).

Styrelsen beslutade att utse Beatrice Nilsson som sakkunnig till styrelsen från och med den 6 oktober 2025 fram till den ordinarie föreningsstämman i maj 2026. Föreningen har under året inte haft en HSB-Ledamot men Beatrice är utsedd som sakkunnig av HSB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-22. På stämman deltog 65 medlemmar varav 10 genom fullmakt.

Under 2025 har inga extra föreningsstämmor ägt rum.

Styrelsen bjöd in till ett välbesökt informationsmöte under November 2025 där styrelsen informerade kring vad som skett under 2025, vad som planeras under 2026 och framförallt status kring ombyggnadsprojektet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Renovering av förskola i port 53
2023	Målning av källargångar och förrådsutrymmen
2023	Installation av brytskydd samt ommålning av förrådsdörrarna
2022	Skyddsrum: Översyn av skyddsrum
2022	Ventilation: Åtgärdat ventilationssystem i förskolor
2022	Ventilation: OVK avslutad och godkänd
2021	Hissar: Renovering av 10st hissar
2020	Tak: Byte avnockband på taken samt nya underlagsmaterial i rännalarna
2020	Brand: Brandvarnare utdelade till alla lägenheter
2020	Brand: Brandsläckare installerade i samtliga portar
2020	Gästlägenhet: Renovering av uthyrningslägenheten i port 73
2020	Gemensamma utrymmen: Byte av belysning i källare och vindsförråd
2019	Ventilation: Montering av nya fläktar i ventilationen
2019	Gemensamma utrymmen: Uppdatering av tvättmaskiner till varmvattenanslutning
2019	Byggnad: Byte av 6st rökluckor till skyddsrum
2017	Fasad: Plåtarbeten på fasad
2016	Tak: Renovering av gångbroar och snörasskydd på taken
2016	Gemensamma utrymmen: Slipning av golv i samtliga trapphus
2005 - 2015	Gemensamma utrymmen: Renovering av samtliga tvättstugor
2014	Vatten: Vattenventiler utbytta i samtliga badrum
2013 - 2014	Fasad: Tvätt av fasader och balkonger som vetter mot sjön
2009 - 2011	Fasad: Fasadfogar mellan betongelementen byttes ut

Pågående projekt samt gjorda underhållsinvesteringar

Åtgärd	Färdigställande	Nedlagd investering, tkr	Prognos kvarstående investering, tkr
Renovering förskolan port 55	Februari 2025	12 678	0
Dränering 73an	Augusti 2025	242	0
Fasadbyte och takrenovering port 89	Oktober 2025	1 031	0
Förädling lägenheter samt hyresgästpassning hemstjänstlokal	April 2026	18 088	4 400
Detaljplanearbete	Förstudie	74	0

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Ombyggnation av lokaler till lägenheter
2026-2027	Renovering av de återstående 6 hissarna
2030-2035	Omläggning av tak och nytt undertak
2030-2035	Fasadrenovering
2040-2045	Stambyte

Underhållsåtgärder yttre miljö

Vår och höst har marksyn genomförts tillsammans med Fastighetsägarna Service.

Årsavgifter

Avgifterna var oförändrade 2025.

Avgifterna höjdes från och med 2026-01-01 med 7,5 procent.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Föreningen har erhållit handpenning för 4 upplåtelser som tillträdde i januari och februari 2026.

Vid årets början var antalet medlemmar 427 st. Under året har 22 tillkommit samt 21 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 428 st.

Föreningen har en hemsida med information om föreningen. Adress: www.brftangen.se

Informationsskriften A-Ö finns på hemsidan med information om hur det är att bo i en bostadsrättsförening.

Övernattningslägenhet

Lägenheten på Svartviksslingan 73 har under 2025 varit uthyrd 26 gästnätter till en hyra av 500 kr/dygn. Övernattningslägenheten stängde för att förädlas till bostadsrätt 19 februari. Föreningen har istället byggt en ny övernattningslägenhet i port 51 som planeras att öppna för uthyrning i maj 2026.

Husvärdarna

I november 2025 hade styrelsen en träff med husvärdarna för att informera och utbyta erfarenheter.

Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk, teknisk förvaltning samt markskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB, Avtal genom Minneberg samfällighet
Fjärrvärme	Stockholm Exergi avtal genom Minneberg Samfällighet
Elnät	Ellevio AB
Internet	Telenor genom Minneberg Samfällighet
TV	Tele 2 genom Minneberg Samfällighet
Elleverans	Fortum Markets AB
Städning av trapphus och lokaler	Mercury Städ AB
Underhåll av hissar	Hissen AB

Kommentarer resultaträkning

Intäkter

Föreningens hyresintäkter ökade under året, främst till följd av ett nytt hyresavtal med Stockholms stad avseende förskoleverksamheten. Årsavgifterna var oförändrade jämfört med föregående år. Övriga intäkter var högre än föregående år, vilket huvudsakligen förklaras av försäkringsersättningar. Intäkter från föreningens övernattningslägenhet var lägre än föregående år till följd av att den varit stängd för renovering stor del av året.

Driftskostnader

För specifikation av driftskostnadernas sammansättning hänvisas till not 4. Jämfört med föregående år har kostnaderna ökat framförallt för planerat underhåll som utförts i samfälligheten vilket primärt drivs av garagerenovering.

Övriga externa kostnader och personalkostnader

Övriga externa kostnader minskar till följd av mindre kostnader kopplade till jurist och konsultarvode.

Avskrivningskostnader

Avskrivningarna ökade under året, vilket huvudsakligen beror på att förskolelokalerna i port 55 färdigställdes i februari 2025 och därefter tagits i bruk. I enlighet med K3-regelverket skrivs hyresgästanpassningen av systematiskt över nyttjandeperioden, som bedömts till 10 år. Den totala investeringen uppgick till 12 678 tkr och omfattar byggkostnader, arkitektkostnader, projektledarkostnader samt övriga projektrelaterade utgifter. Avskrivningarna innebär att investeringen fördelas som en kostnad över den tid tillgången används.

Kommentarer balansräkning

Materiella anläggningstillgångar

Under året har föreningen färdigställt hyresgäst Anpassningen av förskolelokalerna i port 55. Till följd av detta har 12 678 tkr aktiverats som materiella anläggningstillgångar i balansräkningen. Aktivering innebär att utgifterna redovisas som en tillgång och kostnadsförs successivt genom avskrivningar, i stället för att belasta resultatet direkt.

Pågående arbeten som sträcker sig in i 2026 avser etapp 1 och etapp 2 i föreningens lokalkonverteringsprojekt och redovisas som pågående nyanläggningar till dess att de färdigställs. Tabell över årets investeringar återfinns i avsnittet genomförda underhåll. Notera att dräneringsarbetet är kostnadsfört som reparationer i resultat vilket också förklarar ökningen som syns i not 4.

Föreningens fastighetslån och räntekostnader

	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetslån, tkr	158 921	136 664	131 563	133 464	135 364
Räntekostnad, tkr	4 401	4 917	2 769	791	599
Snittlåneränta	2,8%	3,6%	2,1%	0,59%	0,44%
Genomsnittlig löptid	1,04	0,9	Ej tillgängligt	Ej tillgängligt	Ej tillgängligt

Per den 31 december 2025 uppgick föreningens fastighetslån till 158 921 tkr. Ökningen av låneskulden jämfört med tidigare år är kopplad till finansiering av renoveringen av förskolan i port 53 samt till att säkerställa finansiering inför pågående ombyggnadsprojektet.

Föreningens lån är upptagna hos Nordea. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,04 år, vilket innebär att lånen till största delen har rörlig eller kort bunden ränta. Denna finansieringsstruktur har valts för att ge föreningen flexibilitet, bland annat för att möjliggöra extra amorteringar när likviditeten tillåter.

Räntekostnaderna minskade mot 2024 till följd av minskade marknadsräntor. Föreningen har inte aktiverat några lånekostnader i samband med renoveringsprojekt.

I linje med föreningens finansieringsstrategi har amorteringstakten ökats. Under 2025 höjdes de årliga amorteringarna från 1,9 mkr till 5,7 mkr. Detta stärker föreningens finansiella ställning och bidrar till en successivt minskad skuldsättning över tid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera betydande åtgärder och utvecklingsprojekt som stärker fastighetens långsiktiga värde och funktion.

Renoveringen av förskolelokalen i port 55 har färdigställts, och hyresgästen Stockholms stad tillträdde lokalerna i februari 2025. Vidare har ombyggnation och konvertering av tidigare förskolelokaler i port 89 slutförts, vilket möjliggjorde upplåtelse av fyra nya bostadsrättslägenheter. Lägenheterna såldes till ett sammanlagt värde om 34,6 mkr, motsvarande ett genomsnittligt pris om 81 139 kr per kvm.

Försäljningsutfallet översteg den budget som presenterades på föreningsstämman i augusti 2024 med 2,4 mkr och den uppdaterade prognosen som presenterades vid informationsmötet i maj med 3,7 mkr.

Även en ny hemtjänstlokal har färdigställts och hyresgästen har tillträtt under året. Arbetet med etapp två av föreningens lokalförädling har påbörjats. Enligt aktuell prognos bedöms det samlade projektet kunna genomföras inom budget efter färdigställande av etapp två. Etapp två omfattar upplåtelse av ytterligare fyra bostadsrättslägenheter, planerad till april 2026, samt öppnandet av föreningens nya övernattningslägenhet i port 51.

Styrelsen bedömer att ett fortsatt positivt försäljningsutfall i etapp två kan skapa ytterligare förutsättningar för att minska föreningens skuldsättning ytterligare.

Föreningen har beställt och genomfört en förrådsinventering. Inventeringen visade att några förråd inte utnyttjats. Det finns även förråd som för närvarande inte används, men dessa tillhör specifika lägenheter och kan därför inte hyras ut.

Föreningen har även ansökt om planbesked avseende byggrätten i anslutning till garage P1 för att utreda möjligheten att uppföra nya lägenheter genom en tillbyggnad. Stockholms stad har dock meddelat att man i nuläget inte avser att påbörja några nya planprocesser inom området. Detta beror på att en ny utredning pågår avseende riksintresset Bromma flygplats och riktvärden för flygbuller, där bullerkurvan för Bromma och Stockholmsområdet ses över.

Utredningen beräknas vara färdigställd i slutet av september 2026. Mot denna bakgrund avser styrelsen att avvakta resultatet av utredningen och därefter överväga att lämna in en ny ansökan om planbesked.

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på höga avskrivningskostnader kopplade till K3. Föreningen har under 2025 upplåtit 4 lägenheter med tillträde under 2026 som kommer inbringa 34,6 mkr till eget kapital, dessa är inte resultatpåverkande poster. Efter balansdagen kommer ytterligare 4 lägenheter att upplåtas och förväntas ge en positiv effekt på eget kapital om mellan 16-18 mkr.

Minnebergs Samfällighetsförening

BRF Tangens kostnader relaterade till samfälligheten är en väsentlig del av föreningens kostnader.

Specifikation över samfällighetens kostnader:

Kostnadsslag	2025	2024	Förändring
Planerat underhåll	7 732 178	4 036 280	3 695 898
Uppvärmning	6 832 332	6 799 662	32 670
Fastighetsförvaltning & skötsel FÄS	3 133 330	2 290 523	842 807
Övrig förvaltning FÄS	2 807 119	1 730 493	1 076 626
Taxebundet exkl värme	1 466 114	1 229 904	236 210
Reparationer	1 311 380	706 211	605 169
TV och Bredband	1 042 174	1 256 031	-213 857
Arvoden och övriga ersättningar	799 290	806 664	-7 374
Minnebergsdagen och andra aktiviteter	283 375	162 653	120 722
Juridiska arvoden	399 908	59 963	339 945
Städning	219 851	309 062	-89 211
Förbrukningsmaterial och inventarier	180 919	301 306	-120 387
Serviceavtal	309 352	404 599	-95 247
Tryckeri till föreningsverksamhet	139 791	154 725	-14 934
Övrigt	362 255	420 513	-58 258
Summa	27 019 368	20 668 589	6 350 779

BRF Tangens andel av ovanstående kostnader uppgår till 33,021 %, exklusive moms. Moms om 25 % tillkommer, förutom i de fall där vår schablonmässiga avdragsrätt kan tillämpas. I dessa fall tillkommer istället moms om cirka 23,5 %.

Den samfällighetsavgift som fastställs vid samfällighetens årsstämma ska täcka de kostnader för drift som kvarstår efter att samfällighetens egna intäkter från garage, parkering och lokalhyror har räknats av. BRF Tangen har genom samfälligheten ett förvaltningsavtal med FÄS, vilket innebär att fasta kostnader för fastighetsskötsel, drift och markskötsel betalas enligt detta avtal.

De övriga kostnaderna för samfällighetens drift har ökat under året. Detta beror främst på ett högre förvaltad elpris, ökade kostnader för sophantering bland annat kopplat till containern, jubileumsversion av Minnebergsdagen, ökade juridiska arvoden kopplade till garageuppsägningar samt extratjänster beställda från FÄS som inte ingår i basavtalet såsom en ny underhållsplan.

I tabellen avser Värme, värmekostnader som behövs för att värma fastigheterna, det görs primärt via fjärrvärme och elpannor i panncentralen. Vid behov finns det även en oljepanna.

Samfällighetens Underhåll avviker mot samfällighetens budget kopplat till beställningar av extra underhåll som inte var budgeterat men som godkändes i samfällighetens styrelse. Dessa är:

- ÄTA för gjutasfalt i Garaget P2 (295 tkr)
- 21 nya laddstolpar (384 tkr), Samfälligheten ansöker om bidrag från länsstyrelsen för dessa.
- Ytterligare installationer kopplat till fjärrvärme (317 tkr)
- Underhåll i miljöhuset (230 tkr)
- Filterbyte panncentralen som utfördes i 2024 men fakturerades sent i 2025 (100 tkr).

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	18 778	18 683	18 889	17 748
Resultat efter fin.poster (tkr)	-6 447	-5 376	-208	-686
Soliditet (%)	18	23	26	26
Totala intäkter kr/kvm	837	795	855	754
Årsavgifter kr/kvm	743	757	722	656
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 733	5 790	5 577	5 654
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 020	6 153	5 923	6 009
Räntekänslighet (%)	9	8	8	9
Energikostnad kr/kvm	185	174	170	203
Sparande per kvm	143	71	265	164
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	85	90	80	82
Driftkostnad kr/kvm totalyta	590	566	478	556

Nyckeltalsbeskrivning finns i Not 1.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 970 050	4 861 027	12 822 243	6 568 428	-5 375 507	42 846 241
Förändring av fond för yttre underhåll			252 544	-252 544		
Balanseras i ny räkning				-5 375 507	5 375 507	
Årets resultat					-6 446 579	-6 446 579
Belopp vid årets utgång	23 970 050	4 861 027	13 074 787	940 377	-6 446 579	36 399 662

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat	1 192 922
Årets resultat	-6 446 579
Reservation till underhållsfond	-3 133 904
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 881 360</u>
Totalt	-5 506 201

Balanseras i ny räkning	<u>-5 506 201</u>
Summa	-5 506 201

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 777 689	18 682 800
Övriga rörelseintäkter	3	971 750	89 321
		<u>19 749 439</u>	<u>18 772 121</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-13 933 146	-12 408 424
Övriga externa kostnader	5	-327 835	-953 145
Personalkostnader	6	-693 425	-392 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-6 942 371</u>	<u>-5 674 525</u>
Rörelseresultat		<u>-2 147 338</u>	<u>-656 470</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	101 552	197 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 400 793	-4 916 843
Resultat efter finansiella poster		<u>-6 446 579</u>	<u>-5 375 507</u>
Resultat före skatt		<u>-6 446 579</u>	<u>-5 375 507</u>
Årets resultat		<u>-6 446 579</u>	<u>-5 375 507</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	172 732 341	166 946 571
Inventarier, verktyg och installationer	10	216 460	285 136
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	19 193 496	9 565 205
		192 142 297	176 796 912
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 258	1 258
		1 258	1 258
Summa anläggningstillgångar		192 143 555	176 798 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 788	5 620
Övriga fordringar	13	7 145 455	5 049 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	472 426	461 515
		7 631 669	5 516 173
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 500 000	1 000 000
		2 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	21 145	2 730 405
		21 145	2 730 405
Summa omsättningstillgångar		10 152 814	9 246 578
SUMMA TILLGÅNGAR		202 296 369	186 044 748

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 831 077	28 831 077
Fond för yttre underhåll		13 074 787	12 822 243
		<u>41 905 864</u>	<u>41 653 320</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		940 377	6 568 428
Årets resultat		-6 446 579	-5 375 507
		<u>-5 506 202</u>	<u>1 192 921</u>
Summa eget kapital		<u>36 399 662</u>	<u>42 846 241</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	97 294 027	136 664 401
		<u>97 294 027</u>	<u>136 664 401</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	61 626 624	0
Leverantörsskulder		445 028	764 109
Skatteskulder		29 153	124 285
Övriga kortfristiga skulder	18	3 320 907	37 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 180 968	5 608 212
		<u>68 602 680</u>	<u>6 534 106</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>202 296 369</u>	<u>186 044 748</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 147 338	-656 470
Avskrivningar		6 942 371	5 674 525
Erlagd ränta, ränteintäkter		-4 299 241	-4 719 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		495 792	299 018
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsesfordringar		-3 626 662	-1 934 024
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		441 950	882 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 688 920	-752 264
Investeringsverksamheten			
Ny investering byggnad		-12 659 465	0
Utökning av pågående arbete		-9 628 291	-9 565 205
Inköp maskiner, inventarier och installationer		0	-291 233
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 287 756	-9 856 438
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		24 681 250	7 000 000
Amortering lån		-2 425 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 256 250	5 100 000
Årets kassaflöde		-2 720 426	-5 508 702
Likvida medel vid årets början		6 943 671	12 452 372
Likvida medel vid årets slut		4 223 245	6 943 670

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Skatt

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 arbetsgivareavgifter på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

	År
Byggnad med komponentindelning	10 - 100
Markanläggningar	20
Maskiner, inventarier och installationer	5 - 10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	16 816 933	16 822 772
Hyror lokaler	2 052 818	2 690 002
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	53 050	59 170
Övriga hyresintäkter	17 870	116 624
Hyresbortfall	-162 982	-1 005 768
Summa	18 777 689	18 682 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	857 017	0
Parkeringsintäkter	103 168	91 629
Övriga intäkter	11 565	-2 308
Summa	971 750	89 321

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel utöver avtal	58 253	73 669
Städning	448 360	443 132
Tillsyn och besiktningskostnader	102 809	142 807
Trädgårdsskötsel utöver avtal	76 185	224 037
Snöröjning, tak. Övrig snöröjning bekostas av samfälligheten	17 251	246 939
Serviceavtal	55 488	43 887
Reparationer	2 272 736	1 987 033
Underhåll	2 881 360	1 378 337
El	691 358	651 523
Uppvärmning	2 597 750	2 569 671
Vatten	1 071 421	880 845
Sophämtning	6 284	18 214
Försäkringspremier	397 014	423 314
Samfällighetsavgift	2 112 428	2 146 364
Fastighetsavgift bostäder	544 784	495 520
Fastighetsskatt lokaler	397 732	422 767
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 055	0
Panter och överlåtelser	80 484	99 853

Teknisk förvaltning utöver avtal	89 204	160 512
Övriga driftskostnader	27 190	0
Summa drifts- och fastighetskostnader	13 933 146	12 408 424

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefoni och datakommunikation	67 776	28 689
Förbrukningsmaterial och inventarier	4 864	23 454
Administrationskostnader	2 677	10 768
Underhållsplan	0	1 563
Besiktning och utredningskostnader	4 500	0
Revisionsarvode	46 010	48 625
Konsultkostnader	0	362 797
Juridiska åtgärder	59 219	296 816
Medlemsavgift i HSB (91 tkr) och Fastighetsägarna Service (13 tkr)	103 776	103 569
Föreningsverksamhet	28 665	23 837
Övriga förvaltningskostnader	10 348	31 509
Konstaterade kundförluster	0	21 518
Summa	327 835	953 145

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Internrevisor	15 000	15 000
Styrelsearvoden	483 598	276 981
Övriga ersättningar	0	23 000
Löner	48 000	0
Sociala kostnader	146 827	77 516
Summa	693 425	392 497

Styrelsearvoden var felaktigt periodiserade 2023, vilket gjorde att kostnaden var lägre 2024. Faktiskt utbetalda arvoden för 2024 var 457 198 kr.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 150	4 245
Ränteintäkter avräkningskonto Fastighetsägarna	25 090	38 547
Ränteintäkter Nordea bunden placering	57 312	155 014
Summa	101 552	197 806

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån till kreditinstitut	4 400 570	4 913 472
Övriga räntekostnader	223	3 371
Summa	4 400 793	4 916 843

Not 9 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	192 413 170	192 413 170
-Nyanskaffning, ombyggnation av lokal	12 678 469	0
-Mark	16 770 000	16 770 000
-Markanläggningar	0	19 004
	<u>221 861 639</u>	<u>209 202 174</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 255 603	-36 649 755
-Årets avskrivning enligt plan	-6 873 695	-5 605 848
	<u>-49 129 298</u>	<u>-42 255 603</u>
Redovisat värde vid årets slut	172 732 341	166 946 571
Taxeringsvärde		
Byggnader	349 600 000	319 600 000
Mark	323 600 000	390 600 000
	<u>673 200 000</u>	<u>710 200 000</u>
Bostäder	652 000 000	688 000 000
Lokaler	21 200 000	22 200 000
	<u>673 200 000</u>	<u>710 200 000</u>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	395 533	104 300
-Nyanskaffningar under året	0	291 233
	<u>395 533</u>	<u>395 533</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-110 397	-41 720
-Årets avskrivning	-68 676	-68 677
	<u>-179 073</u>	<u>-110 397</u>
Redovisat värde vid årets slut	216 460	285 136

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	9 565 205	0
Årets investeringar, lokalkonvertering & renovering förskolan	22 306 760	1 356 423
Renovering förskolan	0	8 208 782
Omfört till byggnad, renovering förskolan	-12 678 469	0
Redovisat värde vid årets slut	19 193 496	9 565 205

Not 12 Andelar i långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB	500	500
Övriga andra långfristiga värdepappersinnehav	758	758
Redovisat värde vid årets slut	1 258	1 258

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 202 100	3 213 265
Momsfordran	2 916 664	1 711 474
Skattekonto	26 691	124 299
Summa	7 145 455	5 049 038

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	472 426	461 515
Summa	472 426	461 515

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga placeringar	2 500 000	1 000 000
Summa	2 500 000	1 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	5 001	5 000
Nordea 1	11 005	2 720 266
Swedbank 1	4 886	4 886
Swedbank 2	253	253
Summa	21 145	2 730 405

Not 17 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>2025-12-31</i>
Nordea	2026-10-21	2,53%	37 126 624
Nordea	2026-01-30	2,34%	33 358 655
Nordea	2027-03-17	2,94%	22 552 234
Nordea	2028-03-15	3,09%	22 552 235
Nordea	2026-04-24	2,53%	10 000 000
Nordea	2026-06-10	2,29%	9 500 000
Nordea	2028-09-20	2,68%	18 830 903
Nordea	2026-10-06	2,74%	5 000 000
Summa			158 920 651

Varav Långfristig del	97 294 027
Varav Kortfristig del	61 626 624
	<u>158 920 651</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras inom ett år.

Mer information finns i förvaltningsberättelsen avsnittet fastighetslån.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Depositioner	37 500	37 500
Övriga kortfristiga skulder	3 283 407	0
Summa	3 320 907	37 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Förutbetalda årsavgifter	1 543 848	1 600 907
Upplupna räntekostnader	451 431	194 214
Övriga upplupna kostnader	1 185 689	3 813 091
Summa	3 180 968	5 608 212

Övriga noter

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>201 282 000</u>	<u>201 282 000</u>
	201 282 000	201 282 000

Not 21 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har förädlingsprojektet färdigställts och de kvarvarande 4 lägenheterna upplåtits. Vidare har föreningen färdigställt renovering av övernattningslägenheten som planeras att öppna för uthyrning i maj 2026. Föreningen har genomfört en radonmätning.

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen genomfört extra amorteringar om totalt 25 mkr under 2026, fördelat på 15 mkr i januari samt 10 mkr i april. Föreningen planerar därutöver en ytterligare extra amortering om 10 mkr i juli 2026. Sammantaget innebär detta planerade extra amorteringar om totalt 35 mkr under 2026, utöver ordinarie amorteringar. Dessa åtgärder bedöms skapa goda förutsättningar för föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och kommande underhållsbehov. Vid 2026 års utgång förväntas föreningens skulder att uppgå till 119 mkr vilket ger en skuld på ungefär 5 030 kr/kvm bostadsrättsyta.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Årsredovisningen är beslutad 2026-04-15.

Erik Jandorff
Ordförande

Stefan Löf
Ledamot

Robin Dahlström
Ledamot

Johan Juffermans
Ledamot

Seve Van Der Graaf
Ledamot

Rickard Lejon
Ledamot

Curt Cederborg
Ledamot

Helena Österberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Baltsar Branthall
Av föreningen vald revisor

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROBIN DAHLSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 9fc25d47a33077[...]139ece2497739

IP: 195.67.xxx.xxx

2026-04-20 11:14:34 UTC



JOHAN JUFFERMANS

Styrelseledamot

Serienummer: 0c95d734de7030[...]70c31cd13b4fc

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-04-20 11:18:15 UTC



RICKARD LEJON

Styrelseledamot

Serienummer: 392888290c875f[...]81c1febabe204

IP: 78.41.xxx.xxx

2026-04-20 11:22:47 UTC



HELENA ÖSTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 8e64bb37997930[...]1dbbf9907e137

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-04-20 11:53:50 UTC



CURT CEDERBORG

Styrelseledamot

Serienummer: d2bd95982ba431[...]257f175a32afa

IP: 85.227.xxx.xxx

2026-04-20 17:52:36 UTC



STEFAN LÖF

Styrelseledamot

Serienummer: a4ea817b1eb134[...]91fcaefbad408

IP: 85.226.xxx.xxx

2026-04-20 20:01:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1QDJK-K5GSW-QNY18-58A3T-ENEKP-R9DDC

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Org.nr 716418-6939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tangen 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 Tangen 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 revisionsd 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 revisorsd 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Tangen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Baltsar Branthall

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BALTSAR HÖGMAN BRANTHALL

Förtroendevald revisor

Serienummer: a32a4fe2cb5512[...]4b40f6254c3c9

IP: 85.227.xxx.xxx

2026-04-21 18:38:10 UTC



Ola Per Eric Olsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-22 17:35:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.