



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Lurö i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lurö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1957 och 1958
Lurö 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1957 och 1958
Lurö 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1959

### **Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
17	lokaler (hyresrätt)	615
56	garageplatser	881
14	förråd	105
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 788
73	p-platser	0
<b>Totalt 357 objekt</b>		<b>15 389</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 45 st 2 rok, 78 st 3 rok, 21 st 4 rok, 12 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Michael Ribbenhag	Ordförande	2015-05-06
Ove Lind	Ledamot	2024-05-30
Anders Svärdhagen	Ledamot	2020-06-17
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2016-05-12
Cecilia Viggström	Ledamot	2020-06-17
Jenny Hidegård	Ledamot	2024-09-03
Karl Åsbrink	Ledamot	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Ribbenhag, Jenny Hidegård och Ove Lind.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Ribbenhag, Joakim Hagsköld, Karl Åsbrink och Cecilia Viggström.

Revisorer har varit: Eva Wallin med Jan Amnéus som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bertil Olsson, Annika Olsson och Emma Koszinowski, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 6 %. Från och med den 1 januari 2026 höjdes årsavgifterna med 8 %.

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. Likt tidigare år genomför vi inte någon formell fastighets besiktning utan arbetar utifrån uppföljning utifrån underhållsplanen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Fasadrenovering, isolering av vindarna och dränering av E- och F-huset
2023	Byte av värmekulvertar
2019	Helrenovering av tvättstugan Nykroppgården
2017	OVK
2017	Byte av kallvattenstammarna i källarna
2016	Byte av samtliga garageportar
2013	Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler
2013	Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
2013	Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
2013	Målning av entrépartier
2012-2013	Installation av undercentralerna
2012	Renovering av lekplatserna
2010-2012	Renovering och fördjupning av balkongerna. Nya inglasningar balkonger.
2008	Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
2005-2006	Byte av stammar i badrum och kök samt totalrenovering av badrum. Elledningarna mellan mätarna i källarna och lägenheterna byttes också från enfas till trefas och alla säkringsskåp i lägenheterna byttes ut till säkringsskåp med jordfelsbrytare
2004	Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling
2003	Stambyte i 6 badrum och 3 kök
2001	Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
2001	Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
1996-97	Målning av samtliga trappuppgångar
1993	Asfaltering av gångar och parkeringsplatser

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

Under 2026 planeras arbetet med en modernisering av föreningens elcentraler att påbörjas.

### Anställda

Joakim Hagsköld har under året varit anställd som vicevärd. Anställningen omfattar 20 % av heltid. Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB. Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

### Miljö

Trots arbetet med fasaderna kunde både vår- och höststädning av gårdarna genomföras.

### Fritidsverksamhet

Föreningslokalen har under året nyttjats av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter.

### Slutord

Projektet med fasadrenoveringen avslutades under hösten 2025, arbetet har pågått under drygt 20 månader och förlöpt bra och enligt tidplan. Under våren betalades sista delen i föreningens lånelöfte för projektet ut. I och med fasadprojektet, tillsammans med bytet av värmekulvertarna 2023, har föreningen nu tagit kostnader på runt tio miljoner kronor av sparade medel. Lånekostnaderna har på så sätt kunnat hållas nere men det har också medfört att föreningen under den kommande åren måste öka på sitt sparande.

Styrelsen önskar som vanligt rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2025.

## Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 248 och under året har det tillkommit 19 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	128	104	131	177
Skuldsättning, kr/kvm	2 925	2 438	1 595	1 755	1 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 264	2 695	1 763	1 846	1 930
Räntekänslighet, %	3	3	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	233	234	196	197	185
Årsavgifter, kr/kvm	865	805	706	672	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	82	85	84
Totala intäkter, kr/kvm	846	811	782	718	708
Nettoomsättning, tkr	12 975	12 347	11 692	10 915	10 759
Resultat efter finansiella poster, tkr	-712	783	542	790	1 460
Soliditet, %	29	31	40	38	36

\*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.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 136 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 8% from 1 januari 2026

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	918 416	0	0	918 416
Upplåtelseavgifter, kr	166 154	0	0	166 154
Underhållsfond, kr	3 333 069	0	204 816	3 537 885
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 417 639</b>	<b>0</b>	<b>204 816</b>	<b>4 622 455</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 278 482	783 328	-204 816	13 856 995
Årets resultat, kr	783 328	-783 328	-711 724	-711 724
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 061 810</b>	<b>0</b>	<b>-916 540</b>	<b>13 145 271</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 479 449</b>	<b>0</b>	<b>-711 724</b>	<b>17 767 726</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 228 184 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	14 061 811
Årets resultat, kr	-711 724
Reservation till underhållsfond, kr	-433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	228 184
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 145 271</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 145 271</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 974 513	12 346 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 781	10 350
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 019 294</b>	<b>12 357 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 298 572	-8 649 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 076	-220 776
Personalkostnader	Not 6	-393 006	-400 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-938 232	-1 014 287
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 471 775	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 427 661</b>	<b>-10 285 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>591 632</b>	<b>2 071 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 137	147 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 374 493	-1 436 075
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 303 356</b>	<b>-1 288 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-711 724</b>	<b>783 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-711 724</b>	<b>783 328</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-711 724</b>	<b>783 328</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	63 341 325	35 235 730
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	71 582	80 624
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	16 535 414
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 412 907</b>	<b>51 851 767</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**63 413 407 51 852 267**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 587	667
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 377 196	1 860 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	883 205	934 375
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 262 989</b>	<b>2 796 023</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	4 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>4 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	6 000	6 000
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 268 989 7 302 023**

### Summa Tillgångar

**65 682 395 59 154 290**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 084 570	1 084 570
Fond för yttre underhåll	3 537 885	3 333 069
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 622 455</b>	<b>4 417 639</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 856 995	13 278 482
Årets resultat	-711 724	783 328
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>13 145 271</b>	<b>14 061 811</b>

### Summa Eget kapital

**17 767 726 18 479 450**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	45 006 044	37 156 044
Leverantörsskulder		842 105	1 584 786
Skatteskulder		39 888	16 020
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	43 738	44 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 982 895	1 873 516
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>47 914 669</b>	<b>40 674 841</b>

### Summa Skulder

**47 914 669 40 674 841**

### Summa Eget kapital och skulder

**65 682 395 59 154 290**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	591 632	2 071 754
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	938 232	1 014 287
Utrangering	1 471 775	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 410 007</b>	<b>1 014 287</b>
Erhållen ränta	90 624	155 896
Erlagd ränta	-1 408 918	-1 385 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 683 346</b>	<b>1 856 250</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	28 631	-315 882
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-575 746	773 932
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-547 115</b>	<b>458 051</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 136 230</b>	<b>2 314 300</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 971 147	-16 485 414
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13 971 147</b>	<b>-16 485 414</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 850 000	12 850 001
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 850 000</b>	<b>12 850 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 984 917</b>	<b>-1 321 112</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 252 617</b>	<b>7 573 729</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 267 700</b>	<b>6 252 617</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

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

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 933 692	10 314 636
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	990 712	786 035
	Hyror lokaler	524 136	512 568
	Hyror garage och parkeringsplatser	525 962	510 394
	Hyror förbrukningsbaserad	26 948	229 002
	Hyror övrigt	51 984	51 660
	Övriga primära intäkter	40 863	37 385
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 094 297</b>	<b>12 441 680</b>
	Hysesbortfall	-119 784	-94 686
	<i>Summa</i>	<b>-119 784</b>	<b>-94 686</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>12 974 513</b>	<b>12 346 994</b>
		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	44 781	10 350
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>44 781</b>	<b>10 350</b>
		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 575 262	-1 406 807
	Snö och halk-bekämpning	-378 068	-484 086
	Reparationer	-782 128	-705 830
	Planerat underhåll	-228 184	-156 967
	Försäkringsskador	-403 946	-12 391
	El	-790 393	-722 341
	Uppvärmning	-2 153 077	-2 229 144
	Vatten	-637 404	-611 743
	Sophämtning	-412 152	-395 596
	Fastighetsförsäkring	-347 216	-337 484
	Kabel-TV och bredband	-237 404	-253 379
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-417 738	-393 870
	Tomträttsavgäld	-935 600	-935 600
	Övriga driftkostnader	0	-4 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 298 572</b>	<b>-8 649 863</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 816	-18 709
	Administrationskostnader	-101 051	-53 881
	Extern revision	-27 125	-23 125
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-30 670	-30 670
	Föreningsverksamhet	-30 097	-33 447
	Övriga förvaltningskostnader	-110 318	-60 945
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-326 076</b>	<b>-220 776</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 800	-14 800
	Övriga arvoden	-147 400	-156 900
	Löner och övriga ersättningar	-136 415	-135 224
	Sociala avgifter	-94 391	-93 257
	Övriga personalkostnader	0	-483
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-393 006</b>	<b>-400 665</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-1 471 775	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-1 471 775</b>	<b>0</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 653	1 642
	Ränteintäkter placeringar	67 173	142 886
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 311	3 122
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>71 137</b>	<b>147 650</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 359 946	-1 435 400
	Övriga räntekostnader	-14 547	-675
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 374 493</b>	<b>-1 436 075</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 726 598	67 171 417
	Årets investeringar	30 506 561	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 178 413	-5 444 819
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>90 054 746</b>	<b>61 726 599</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 490 868	-30 930 442
	Årets avskrivningar	-929 191	-1 005 246
	Återförda avskrivningar	706 638	5 444 819
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-26 713 421</b>	<b>-26 490 869</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>63 341 325</b>	<b>35 235 730</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	174 000 000	150 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 703 000	2 836 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 108 000	4 440 000
	<i>Summa</i>	<b>280 811 000</b>	<b>270 276 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 817 000	39 817 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>39 817 000</b>	<b>39 817 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	554 168	794 794
	Årets försäljning/utrangering	0	-240 626
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>554 168</b>	<b>554 168</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-473 544	-705 128
	Årets avskrivningar	-9 042	-9 042
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	240 626
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-482 586</b>	<b>-473 544</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>71 582</b>	<b>80 624</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	16 535 414	50 000
	Årets investeringar	13 971 147	16 485 414
	Omklassificering till byggnad	-30 506 561	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>16 535 414</b>
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 261 700	1 746 617
	Övriga fordringar	115 496	114 364
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 377 196</b>	<b>1 860 981</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	19 487
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	883 205	914 888
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>883 205</b>	<b>934 375</b>

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		0	4 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>4 500 000</b>

Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Swedbank		6 000	6 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,37%	2026-03-28	5 000 000	0
Swedbank	2,37%	2026-03-28	9 000 000	0
Swedbank	2,37%	2026-03-28	7 266 762	600 000
Swedbank	2,45%	2026-03-28	6 619 641	275 000
Swedbank	2,48%	2026-01-28	8 119 641	275 000
Swedbank	2,48%	2026-01-28	9 000 000	0
			<b>45 006 044</b>	<b>1 150 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	45 006 044
Kortfristig del	45 006 044
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,37%	2026-03-28	5 000 000	0
Swedbank	2,37%	2026-03-28	9 000 000	0
Swedbank	2,37%	2026-03-28	7 266 762	600 000
Swedbank	2,45%	2026-03-28	6 619 641	275 000
Swedbank	2,48%	2026-01-28	8 119 641	275 000
Swedbank	2,48%	2026-01-28	9 000 000	0
			<b>45 006 044</b>	<b>1 150 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	45 006 044
Kortfristig del	45 006 044

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	670	374
Källskatt	1 484	1 428
Övriga kortfristiga skulder	41 584	42 673
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>43 738</b>	<b>44 475</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 143 020	1 108 700
Upplupna räntekostnader	94 552	128 977
Övriga upplupna kostnader	745 323	635 839
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 982 895</b>	<b>1 873 516</b>

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 2026-03-09.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm  
Org.nr 702001-3251

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lurö 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 Lurö i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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

**Eva Wallin**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Michael Ribbenhag

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:06:34



### Åse Johansson-Kristiansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:13:09



### Ove Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 20:58:41



### Cecilia Viggström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:11:50



### Karl Åsbrink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:35:55



### Jenny Hidegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 21:22:13



### Anders Svärdhagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:08:40



### Eva Wallin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:05:23



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 10:49:37



## Revisionsberättelse 2025

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

### Eva Wallin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:02:16



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 10:47:28

