

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1



får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1 med säte i Stockholm org.nr. 769611-6701 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klisterburken 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-07-01	2006
Klisterburken 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-07-01	2006
Klisterburken 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-10-01	2006

**Totalt 3
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholm Stads Brandkontoret AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 966
53	garageplatser	0
15	p-platser	0
Totalt 176 objekt		6 966

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1.5 rok, 27 st 2 rok, 27 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Michael Stjernström	Ordförande	2023-05-24
Margareta Ölmedal Sten	Ledamot	2013-10-17
Mikael Sten	Ledamot	2018-05-11
Gunilla Poromaa	Ledamot	2014-06-12
Daniel Bergman	Ledamot	2022-05-16
Johan Eriksson	Ledamot	2023-11-02
Ulla Stina Bjernstad Norman	Suppleant	2023-05-24
Jan Risto	Suppleant	2024-05-10
Ylva Karlsson	Suppleant	2025-04-29
Brita Söderström	Suppleant	2025-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Sten, Daniel Bergman, Margareta Ölmedal Sten. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Cecilia Jigland (sammankallande), Lena Sten samt Reidun Ståhlberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 31 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som senast uppdaterades under 2025. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Föreningens underhållsbehov är 195kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts: Genomfört och planerat underhåll under verksamhetsåret (enbart större åtgärder).

Årtal	Åtgärd
2020	Nytt system för inpassering entrédörrar. Genomgång och renovering av hissar.
2021	Trappfönstren renoverade på grund av otäta fogar. Stamspolning genomförd. Byte av expansionskärl.
2022	Tvätt och målning av entréer och trapphus. Cykelrensning 28 november. Tvättmaskiner på K-gatan 17 utbytta i november.
2023	Fortsatt översyn av utrustningen i tvättstugorna. Påbörjad tätning av samtliga fogar i fasaden. Slamsugning av brunnar. Underhåll av hissarna.
2024	Tätning av fogar i fasaden avslut, besiktat. Tvättmaskiner på K-gat 19 utbytta. Fortsatt underhåll av hissarna. Brandskyddsbesiktat
2025	Takarbeten har utförts. Underhåll av hissar med byte av frekvenser och larm. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Brytskydd till cykelrummen har monterats. Nyplantering av rabatter framför de tre husen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning. Fortsatt underhåll av hissarna.
2027	Fortsatt översyn av utrustningen i tvättstugorna. Fortsatt underhåll av hissarna.
2028	Fortsatt översyn av utrustningen i tvättstugorna. Fortsatt underhåll av hissarna.
2029	Fortsatt översyn av utrustningen i tvättstugorna. Fortsatt underhåll av hissarna.
2030	Fortsatt översyn av utrustningen i tvättstugorna. Fortsatt underhåll av hissarna.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	186	107	159	314	372
Skuldsättning, kr/kvm	8 775	8 775	8 775	8 847	9 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 775	8 775	8 775	8 775	8 775
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	261	253	237	211	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 046	996	906	906	906
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	92	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 120	1 069	988	1 004	990
Nettoomsättning, tkr	7 770	7 435	6 812	6 991	6 891
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 273	-3 022	-2 656	186	186
Soliditet, %	66	66	67	67	67

Definitionen av nyckeltalen finnes under Not 1.

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 83 322 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 186 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	131 456 616	0	0	131 456 616
Underhållsfond, kr	6 393 614	0	-1 050 226	5 343 388
S:a bundet eget kapital, kr	137 850 230	0	-1 050 226	136 800 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 680 166	-3 021 976	1 050 226	-13 651 916
Årets resultat, kr	-3 021 976	3 021 976	-3 272 505	-3 272 505
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 702 142	0	-2 222 279	-16 924 421
S:a eget kapital, kr	123 148 088	0	-3 272 505	119 875 583

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 1 050 226 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 702 142
Årets resultat, kr	-3 272 505
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 050 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 924 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 924 421
------------------------------------	--------------------

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	7 769 990	7 434 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 884	9 532
Summa Rörelseintäkter		7 804 874	7 444 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 350 023	-4 343 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 679	-391 337
Personalkostnader	Not 6	-132 564	-134 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 483 671	-3 453 495
Summa Rörelsekostnader		-9 320 937	-8 323 084
Rörelseresultat		-1 516 063	-878 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 341	1 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 757 783	-2 145 110
Summa Finansiella poster		-1 756 442	-2 143 216
Resultat efter finansiella poster		-3 272 505	-3 021 976
Resultat före skatt		-3 272 505	-3 021 976
Årets resultat		-3 272 505	-3 021 976

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	180 794 322	184 258 927
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	19 066	38 131
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		180 813 388	184 297 059
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		180 813 888	184 297 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 836	734
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 483 727	1 410 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	266 719	242 410
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 763 282	1 653 359
Summa Omsättningstillgångar		1 763 282	1 653 359
Summa Tillgångar		182 577 170	185 950 918

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 456 616	131 456 616
Fond för yttre underhåll		5 343 388	6 393 614
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		136 800 004	137 850 230
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 651 916	-11 680 166
Årets resultat		-3 272 505	-3 021 976
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-16 924 421	-14 702 142
Summa Eget kapital		119 875 583	123 148 088

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 625 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		36 625 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 500 000	61 125 000
Leverantörsskulder		394 720	378 358
Skatteskulder		20 774	10 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	25 164	16 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 135 929	1 272 364
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 076 587	62 802 830
Summa Skulder		62 701 587	62 802 830
Summa Eget kapital och skulder		182 577 170	185 950 918

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 516 063	-878 760
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 483 671	3 453 495
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 483 671	3 453 495
Erhållen ränta	1 341	1 894
Erlagd ränta	-1 880 277	-1 839 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 672	737 224
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 602	-25 910
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 251	-335 152
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 351	-361 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 322	376 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-847 525
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-847 525
Årets kassaflöde	83 322	-471 364
Likvida medel vid årets början	1 331 523	1 802 886
Likvida medel vid årets slut	1 414 844	1 331 523

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.

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	7 288 728	6 941 400
	Hyrer garage och parkeringsplatser	511 966	536 430
	Övriga primära intäkter	25 686	38 217
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 826 380	7 516 047
	Avgiftsbortfall	0	-477
	Hysesbortfall	-56 390	-80 778
	<i>Summa</i>	-56 390	-81 255
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 769 990	7 434 792
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34 884	9 532
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 884	9 532
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-561 976	-556 208
	Snö och halk-bekämpning	-153 669	-177 807
	Reparationer	-614 019	-452 655
	Planerat underhåll	-1 050 226	-312 793
	Försäkringsskador	-31 410	-23 692
	El	-239 663	-251 312
	Uppvärmning	-1 232 673	-1 188 761
	Vatten	-348 320	-323 925
	Sophämtning	-249 774	-251 217
	Fastighetsförsäkring	-115 983	-100 518
	Kabel-TV och bredband	-126 360	-125 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-186 192	-176 040
	Tomträttsavgäld	-436 450	-403 200
	Övriga driftkostnader	-3 307	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 350 023	-4 343 929

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-197 257	-247 012
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 731	-4 398
	Administrationskostnader	-75 151	-62 759
	Extern revision	-19 750	-18 500
	Medlemsavgifter	-35 380	-20 880
	Föreningsverksamhet	-15 146	-9 768
	Övriga förvaltningskostnader	-8 264	-28 021
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-354 679	-391 337
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Övriga arvoden	-106 000	-106 000
	Sociala avgifter	-23 624	-25 458
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 564	-134 323
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	492	367
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	848	1 527
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 341	1 894
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 750 437	-2 144 560
	Övriga räntekostnader	-7 346	-550
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 757 783	-2 145 110

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	209 975 714	207 561 616
	Årets investeringar	0	2 414 098
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	209 975 714	209 975 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 716 787	-22 282 357
	Årets avskrivningar	-3 464 606	-3 434 429
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 181 392	-25 716 787
	<i>Utgående redovisat värde</i>	180 794 322	184 258 927
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 400 000	48 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	176 400 000	177 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	78 000 000	78 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	78 000 000	78 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	190 654	190 654
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	190 654	190 654
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-152 523	-133 457
	Årets avskrivningar	-19 065	-19 065
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-171 588	-152 523
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 066	38 131
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 414 844

1 331 523

Övriga fordringar

68 883

78 692

*Summa Övriga fordringar***1 483 727****1 410 215****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

266 719

242 410

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***266 719****242 410****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SEB

2,38%

2026-01-28

8 750 000

0

SEB

2,39%

2026-11-28

15 750 000

0

SEB

3,06%

2027-03-28

16 625 000

0

SEB

2,81%

2028-06-28

20 000 000

0

61 125 000**0**

Långfristig del

36 625 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

24 500 000

Kortfristig del

24 500 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,71%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 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>
SEB	2,38%	2026-01-28	8 750 000	0
SEB	2,39%	2026-11-28	15 750 000	0
SEB	3,06%	2027-03-28	16 625 000	0
SEB	2,81%	2028-06-28	20 000 000	0
			61 125 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	24 500 000
Kortfristig del	24 500 000

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	969	-800
Övriga kortfristiga skulder	24 195	17 285
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 164	16 485

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	621 549	638 810
Upplupna räntekostnader	236 245	358 739
Övriga upplupna kostnader	278 135	274 815
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 135 929	1 272 364

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-02-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västerblick 1 i Stockholm
Org.nr 769611-6701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västerblick 1 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 Västerblick 1 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 revisionssed 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 Västerblick 1 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 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

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Jansson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michael Stjernström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:20:00



Johan Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:44:58



Margareta Ölmedal Sten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 15:11:13



Mikael Sten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:07:33



Daniel Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:01:19



Gunilla Poromaa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:17:32



Ulrika Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:24:00



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:10:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulrika Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:21:26



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:07:58

