



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769609-9139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Varmfronten 1	Stockholms kommun/Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1984
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	1 337
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 341
14	lägenheter (hyresrätt)	1 078
3	förråd	21
Totalt 147 objekt		11 777

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 40 st 2 rok, 66 st 3 rok, 26 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Varmfronten ga:1	G:A	-	8 651/ 20 435	Va-anläggningar m m
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Axel Beermann	Ordförande	2023-06-01	
Mary Ann Sörensen	Ledamot	2024-07-25	
Birgitta Berglund	Ledamot	2020-06-16	
Jörgen Boström	Ledamot	2025-05-18	
Elisabeth Guiduzzi Westman	Ledamot	2024-05-16	
Sokratis Choulioumis	Ledamot	2025-05-18	
Athena Skiadaresi	Ledamot	2023-06-01	2025-05-18
Andrey Kuzmin	Ledamot	2022-05-10	2025-01-10
Fredrik Lundberg	Ledamot	2024-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Berglund, Elisabeth Westman och Fredrik Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Axel Beermann, Birgitta Berglund, Elisabeth Westman och Sokratis Choulioumis.

Revisorer har varit: Monica Almqvist Lovén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Käck, Grazyna Simeonidis och Athena Skiadaresi, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 24 st deltog fysiskt och antalet fullmakter 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 10% from 2025-01-01. From 2026-01-01 planeras en höjning på 6%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-24.

Inledning

Föreningen består av 134 lägenheter med en total uppvärmningsyta av 13 632 kvm. Under verksamhetsåret 2025 har BRF Varmfronten i huvudsak genomfört följande för att upprusta och bibehålla en hög standard i fastigheten.

Projekt Relining

Efter att föreningen under 2022 färdigställde reliningen av de liggande stammarna har en stor del av 2025 vigts till de stående stammarna där större delen blev avklarad under våren och sommaren. Arbetet som beräknas bli klart under våren 2026 har en estimerad budget om 13 MSEK.

Målning av ytterdörrar

Föreningen har målat samtliga ytterdörrar till lägenheter vars dörrar vätter mot utsidan av fastigheten till en kostnad om

drygt 200 TSEK.

OVK

En OVK har genomförts i enlighet med gällande regler i så väl lägenheter som lokaler.

Postboxar

För att uppfylla Postnords krav på central posthantering har föreningen upphandlat och ombesörjt installationen av postboxar för samtliga lägenheter och näringsidkare. Boxarna kommer att tas i drift tidigt 2026 och har en digital lösning som integreras mot infotavlorna och nyckelsystemet vilket förhoppningsvis ger en enkel hantering för både förening och boende. Kostnaden för hela systemet uppgick till 900 TSEK.

Hissar

Hissarnas nödtelefoner är nu alla uppdaterade för att klara nedsläckningen av 2G/3G-nätet till en kostnad om 7 TSEK kronor per hiss, totalt fyra hissar (övriga sju hissar är redan uppdaterade).

En hyresrätt har också ombildats och sålts vilket har genererat drygt 2 MSEK i intäkter till föreningen, vilka främst kommer att gå till extra amortering av lån.

På den tråkiga sidan har en juridisk strid om uteblivna hyror med en näringsidkare tagit upp mycket av styrelsens tid, men vi anser det som självklart att driva ärendet vidare trots att det bara rör sig om cirka 50 TSEK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009-2011	Byte av hissar
2013	Värmesystem, byte av undercentral
2015-2016	Upprustning av gårdshus
2016	Målning och upprustning av loftgångsräcken
2015	Taksäkerhet
2017-2021	Upprustning av innergård, ny lekplats, grillplats mm.
2017	Renovering av trävirke runt entréer i trapphus
2018	Nya fläktar i kommersiella lokaler
2018	Värme/vatten, styr och reglagesystem uppdaterat i undercentraler
2018	Renovering av hissar på Varmfrontsgatan 4 och 18
2018	Renovering av balkongräcken
2019	Renovering av tvättstuga på Pilotgatan med nya maskiner
2019	Renoveringsåtgärder i hyresrätter efter besiktning (badrum mm.)
2021	Relining, liggande stammar del av ledning längs Skarpnäcks Allé
2021-2022	Renovering av toalett i tvättstuga, Pilotgatan
2021	Ny belysning på vindar
2022	Relining av liggande stammar runt om fastigheten, färdigställt
2022	Uppdatering av skalskydd, porttelefoner och bokningssystem
2022	Nya ljuskällor för gårdsbelysning
2022	Renovering av kök hyresrätter, 2st
2021-2023	Uppdatering av vatten och värmesystem
2024	Uppdatering av styr- och reglersystem
2024-6	Relining av stående stammar i hela fastigheten

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

Under de kommande fem åren planerar styrelsen att färdigställa relining/stamrenovering av de stående stammarna i fastigheten. Detta innebär att alla rör nu är infodrade och förväntas hålla under en lång tid framöver.

Styrelsen planerar även en fortsättning av upprustning och underhåll av vår utomhusmiljö med vård och målning av befintliga strukturer på innergården.

I underhållsplanen återfinns även sedvanlig upprustning av våra fastigheter som målning och annat planerat underhåll efter behov.

Årtal	Åtgärd
2024-6	Relining av stående stammar 2024-2026 (cirka).

Den årliga tomträttsavgälden höjdes från och med 2023-10-01 till 990 400 kronor. Dock skall särskild nedsättning gälla under de fyra första åren. Det första året blir det 829 000 kr, andra året 869 300, tredje året 909 700 kr och fjärde året 950 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	351	244	181	210	250
Skuldsättning, kr/kvm	7 223	6 679	6 318	6 445	5 627
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 091	8 534	7 141	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	273	253	272	196	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 044	965	749	795	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	59	62	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 257	1 276	1 068	995	981
Nettoomsättning, tkr	14 748	13 604	12 528	11 895	11 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	-425	-232	-2 622	-745	-3 089
Soliditet, %	36	37	38	38	42

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och ökade kostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 351 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att avgiften höjdes med 6% från den 1/1 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Har föreningen inte beslutat att höja avgiften eller låna upp pengar skulle sista stycket kunna bytas ut mot:

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	49 242 337	0	336 074	49 578 411
Upplåtelseavgifter, kr	16 775 752	0	1 863 926	18 639 678
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 457 753	0	-629 786	2 827 967
S:a bundet eget kapital, kr	69 475 842	0	1 570 214	71 046 056
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 579 580	-231 547	629 786	-20 181 342
Årets resultat, kr	-231 547	231 547	-425 099	-425 099
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 811 127	0	204 687	-20 606 441
S:a eget kapital, kr	48 664 715	0	1 774 901	50 439 615

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 816 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 445 786 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-20 811 128
Årets resultat, kr	-425 099
Reservation till underhållsfond, kr	-816 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 445 786
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 606 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 606 441
------------------------------------	--------------------

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	14 747 585	13 604 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 736	1 425 446
Summa Rörelseintäkter		14 775 321	15 029 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 961 778	-9 319 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-572 732	-565 765
Personalkostnader	Not 6	-368 225	-435 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 111 715	-3 086 200
Summa Rörelsekostnader		-13 014 450	-13 407 297
Rörelseresultat		1 760 871	1 622 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	91 736	214 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 277 706	-2 068 440
Summa Finansiella poster		-2 185 970	-1 854 005
Resultat efter finansiella poster		-425 099	-231 547
Resultat före skatt		-425 099	-231 547
Årets resultat		-425 099	-231 547

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	112 561 250	115 571 715
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	14 083 621	4 621 870
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		126 644 871	120 193 585
Summa Anläggningstillgångar		126 644 871	120 193 585

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		323 564	109 458
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 583 313	1 580 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	925 398	810 094
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 832 276	2 499 748
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	8 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	2 399 991	58 646
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 399 991	58 646
Summa Omsättningstillgångar		12 232 267	10 558 394
Summa Tillgångar		138 877 138	130 751 979

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	68 218 089	66 018 089
Fond för yttre underhåll	2 827 967	3 457 753
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	71 046 056	69 475 842
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-20 181 342	-20 579 580
Årets resultat	-425 099	-231 547
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-20 606 441	-20 811 128
Summa Eget kapital	50 439 615	48 664 715

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1684 915 000	70 665 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	84 915 000	70 665 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 170	7 990 000
Leverantörsskulder	779 942	784 228
Skatteskulder	44 173	28 238
Övriga kortfristiga skulder	401 616	440 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 182 296 792	2 179 102
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 522 523	11 422 264
Summa Skulder	88 437 523	82 087 264

Summa Eget kapital och skulder	138 877 138	130 751 979
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 760 871	1 622 458
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 111 715	3 086 200
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 111 715	3 086 200
Erhållen ränta	110 752	195 418
Erlagd ränta	-2 111 495	-2 084 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 871 843	2 819 473
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-348 500	-10 252
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-75 952	-369 175
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-424 452	-379 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 447 391	2 440 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 563 002	-5 068 120
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 563 002	-5 068 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 200 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 260 000	4 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 460 000	4 250 000
Årets kassaflöde	1 344 390	1 621 927
Likvida medel vid årets början	9 636 974	8 015 047
Likvida medel vid årets slut	10 981 364	9 636 974

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	3695 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	9 447 576	8 588 748
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	303 024	306 846
	Hyror bostäder	1 716 252	1 617 837
	Hyror lokaler	2 683 164	2 636 595
	Hyror förbrukningsbaserad	504 755	326 721
	Hyror informationsöverföring	29 412	21 738
	Hyror övrigt	9 000	9 000
	Övriga primära intäkter	162 855	166 925
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 856 038	13 674 410
	Avgiftsbortfall	0	-1 433
	Hyresbortfall	-108 453	-68 668
	<i>Summa</i>	-108 453	-70 101
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 747 585	13 604 309
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 399 349
	Övriga sekundära intäkter	27 736	26 097
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 736	1 425 446

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 528 425	-1 467 820
	Snö och halk-bekämpning	-113 588	-162 052
	Reparationer	-254 408	-986 538
	Planerat underhåll	-1 445 786	-166 161
	Försäkringsskador	-145 614	-1 249 493
	El	-749 606	-700 489
	Uppvärmning	-1 423 404	-1 636 817
	Vatten	-1 031 246	-644 010
	Sophämtning	-218 730	-350 923
	Fastighetsförsäkring	-375 035	-330 248
	Kabel-TV och bredband	-390 986	-414 768
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-395 986	-371 020
	Tomträttsavgäld	-879 400	-839 075
	Övriga driftkostnader	-9 565	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 961 778	-9 319 412
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	-250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 559	-16 450
	Administrationskostnader	-131 103	-109 525
	Extern revision	-22 625	-19 500
	Konsultkostnader	-133 975	-193 726
	Medlemsavgifter	-22 090	-21 100
	Föreningsverksamhet	-26 878	-24 621
	Övriga förvaltningskostnader	-229 502	-180 593
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-572 732	-565 765
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-291 700	-326 700
	Sociala avgifter	-71 525	-104 220
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-368 225	-435 920

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 067 463	-3 041 947
	Avskrivning på markanläggning	-44 253	-44 253
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 111 715	-3 086 200
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	628	657
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	91 108	213 777
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	91 736	214 435
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	-2 277 271	-2 067 988
	Övriga räntekostnader	-435	-452
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 277 706	-2 068 440

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 607 667	139 161 417
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 106 313	1 106 313
	Årets investeringar	101 250	446 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	140 815 230	140 713 980
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 142 265	-22 056 065
	Årets avskrivningar	-3 111 715	-3 086 200
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 253 980	-25 142 265
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 561 250	115 571 715
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	142 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 400 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 097 000	3 260 000
	<i>Summa</i>	233 497 000	232 260 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	93 109 000	93 109 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	93 109 000	93 109 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 621 870	0
	Årets investeringar	9 461 752	4 621 870
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	14 083 621	4 621 870
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 581 372	1 578 328
	Övriga fordringar	1 941	1 868
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 583 313	1 580 196

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	89 414	108 430
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	835 984	701 664
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	925 398	810 094

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	5 000 000	8 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	8 000 000

Not 15 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	1 670	1 670
Bankkonto 1	431	431
Bankkonto 3	2 397 890	56 545
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 399 991	58 646

Not 16 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>
SBAB	2,74%	2026-11-09	11 851 250	0
SBAB	2,99%	2026-01-14	11 851 250	0
Nordea	2,61%	2026-11-18	23 760 000	240 000
Nordea	2,30%	2026-07-09	14 250 000	1 000 000
Nordea	1,89%	2026-01-21	11 851 250	0
SBAB Bank AB	2,74%	2026-11-09	11 351 250	0
			84 915 000	1 240 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	84 915 000
Kortfristig del	84 915 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 240 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 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>
SBAB	2,74%	2026-11-09	11 851 250	0
SBAB	2,99%	2026-01-14	11 851 250	0
Nordea	2,61%	2026-11-18	23 760 000	240 000
Nordea	2,30%	2026-07-09	14 250 000	1 000 000
Nordea	1,89%	2026-01-21	11 851 250	0
SBAB Bank AB	2,74%	2026-11-09	11 351 250	0
			84 915 000	1 240 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			84 915 000	
Kortfristig del			84 915 000	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 315 754	1 250 583
Upplupna räntekostnader	279 860	113 649
Övriga upplupna kostnader	701 178	814 870
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 296 792	2 179 102

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-22. 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 Varmfronten i Stockholm
Org.nr 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Varmfronten 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 Varmfronten 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 Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Varmfronten 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Almqvist Lovén

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Axel Beermann

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:47:02



Fredrik Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:35:57



Jörgen Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:54:30



Sokratis Chouloumis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:05:54



Elisabeth Guiduzzi Westman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:02:54



Birgitta Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:05:15



Mary Ann Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:19:09



Monica Almqvist Lovén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:32:03



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:53:23



Revisionsberättelse 2025

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

Monica Almqvist Lovén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 14:05:32



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:52:38

