



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fjällnåset i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-0415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bageriet 24	1961-10-13	1965
Bageriet 25	1961-10-13	1964 och 1965
Bageriet 26	1961-10-13	1964 och 1965

#### Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
17	förråd	41
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 951
27	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
84	garageplatser	0
<b>Totalt 277 objekt</b>		<b>10 992</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 40 st 2 rok, 54 st 3 rok, 34 st 4 rok, 4 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Orrsveden	Ordförande	2018-11-13	
Lars Kalén	Ledamot	2019-11-13	
Marita Ringström	Ledamot	2017-11-13	
Bo Willy Nilsson	Ledamot	2019-11-13	
Kerstin Bergström	Ledamot	2023-11-14	
Jonas Karlsson	Ledamot	2023-11-14	
Victoria Masena	Ledamot	2023-03-28	
Bertil Eskilsson	Suppleant	2018-11-13	2024-11-13
Arne Sjöström	Suppleant	2024-11-13	
Anders Craemer	Suppleant	2023-03-28	2024-11-13
Kajsa Råsten	Suppleant	2024-11-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Kalén, Bo Willy Nilsson, Marita Ringström och Kajsa Råsten.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Kalén, Marita Ringström, Bo Willy Nilsson och Mats Orrsveden.

Revisorer har varit: Hans-Erik Malmros med Malin Dunder som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva-Kristina Hallstan, Åsa Larsson samt Ingrid Fredriksson vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-07. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar inklusive 1 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 8%.

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 2025-05-02.

Tvättmedelskostnader 114 102 kr (113 337) Snitt på 3 år 95 102

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2024	Stamspolning
2023	IMD-el
2022	Värmejustering stamventiler radiatorer
2022	Passersystem porttelefoner
2022	Ledbelysning i garaget
2022	Takomläggning
2022	Målning uteplatser och lusthus
2022	Ny garageport
2021	Hissar på Humblegatan
2020	Lekplats på garage tak
2020	Laddplatser till el bilar i garaget (6st)
2020	Balkonglyft
2019	Byte av belysning i trapphus
2019	Muren vid spökbacken
2016	Stambyte som avslutas 2016
2014	Ny undercentral för fjärrvärme samt nya stamventiler
2012	Byte till elektroniska lås i garaget samt införande av kameraövervakning
2010	Renovering föreningslokal
2008	Renovering av tvättstugor inkl. ny maskinpark
2006	Renovering av mark och nya miljöhus
2000	Installation av eget fibernät i alla fastigheter
1999	Renovering av fasad och ny balkonger

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	187	132	158	222	203
Skuldsättning, kr/kvm	4 630	4 748	4 866	4 984	4 966
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 647	4 766	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	250	259	172	168	150
Årsavgifter, kr/kvm	836	773	688	688	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	855	753	752	703
Nettoomsättning, tkr	9 990	9 278	8 264	8 241	7 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	-182	-428	707	947
Soliditet, %	12	12	12	12	11

2024/2025

Investeringsbehov/kvm:

298 kr/kvm

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 428 909	0	0	1 428 909
Underhållsfond, kr	1 795 468	0	-296 576	1 498 892
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 224 377</b>	<b>0</b>	<b>-296 576</b>	<b>2 927 801</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 094 991	-182 035	296 576	4 209 532
Årets resultat, kr	-182 035	182 035	160 292	160 292
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 912 956</b>	<b>0</b>	<b>456 868</b>	<b>4 369 824</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 137 333</b>	<b>0</b>	<b>160 292</b>	<b>7 297 625</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 296 576 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	3 912 956
Årets resultat, kr	160 292
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	296 576
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 369 824</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 369 824</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

2024-07-01  
2025-06-302023-07-01  
2024-06-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 989 637	9 278 036
Övriga rörelseintäkter		7 000	88 625
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 996 637</b>	<b>9 366 661</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-6 158 835	-5 999 883
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 150	-155 738
Personalkostnader	Not 5	-209 739	-185 108
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 594 712	-1 552 412
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 111 436</b>	<b>-7 893 141</b>

## Rörelseresultat

1 885 201

1 473 520

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	28 330	43 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 753 239	-1 698 778
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 724 909</b>	<b>-1 655 555</b>

## Resultat efter finansiella poster

160 292

-182 035

## Resultat före skatt

160 292

-182 035

## Årets resultat

160 292

-182 035

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	56 311 554	57 906 266
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 311 554</b>	<b>57 906 266</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**56 312 054**      **57 906 766**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	168
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 307 914	2 194 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	739 039	736 287
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 046 953</b>	<b>2 930 480</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 546 953**      **3 430 480**

### Summa Tillgångar

**59 859 007**      **61 337 246**

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 428 909	1 428 909
Fond för yttre underhåll	1 498 892	1 795 468
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 927 801</b>	<b>3 224 377</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 209 532	4 094 991
Årets resultat	160 292	-182 035
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 369 824</b>	<b>3 912 956</b>

### Summa Eget kapital

**7 297 625**      **7 137 333**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 487 534	29 837 534
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 487 534</b>	<b>29 837 534</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 400 000	22 350 000
Leverantörsskulder		384 428	813 754
Skatteskulder		3 895	9 619
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	17 862	17 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 267 663	1 171 642
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>38 073 848</b>	<b>24 362 379</b>

### Summa Skulder

**52 561 382**      **54 199 913**

### Summa Eget kapital och skulder

**59 859 007**      **61 337 246**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01  
2025-06-30

2023-07-01  
2024-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 885 201 1 473 520

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 594 712 1 552 412

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **1 594 712 1 552 412**

Erhållen ränta 31 855 31 616

Erlagd ränta -1 761 346 -1 678 281

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 750 422 1 379 267**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 104 138 -295 156

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -319 056 866 237

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-214 918 571 081**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 535 504 1 950 349**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -264 375

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **0 -264 375**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 300 000 -1 300 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-1 300 000 -1 300 000**

**Årets kassaflöde** **235 504 385 974**

**Likvida medel vid årets början** **2 559 788 2 173 814**

**Likvida medel vid årets slut** **2 795 292 2 559 788**

**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.

**Beskattnings**

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 700 624	8 050 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	451 388	412 897
	Hyror garage och parkeringsplatser	745 100	733 350
	Hyror förbrukningsbaserad	10 788	0
	Hyror övrigt	40 800	40 800
	Övriga primära intäkter	52 287	47 562
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>10 000 987</b>	<b>9 284 989</b>
	Avgiftsbortfall	0	-7 053
	Hyresbortfall	-11 350	100
	<b>Summa</b>	<b>-11 350</b>	<b>-6 953</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>9 989 637</b>	<b>9 278 036</b>

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-863 160	-891 395
	Snö och halk-bekämpning	-186 020	-287 830
	Reparationer	-524 999	-392 236
	Planerat underhåll	-296 576	-70 335
	Försäkringsskador	-19 478	-5 835
	EI	-758 984	-788 465
	Uppvärmning	-1 352 167	-1 359 659
	Vatten	-622 518	-682 798
	Sophämtning	-315 362	-355 030
	Fastighetsförsäkring	-153 388	-136 574
	Kabel-TV och bredband	-283 664	-283 882
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-281 822	-261 558
	Förvaltningsavtalskostnader	-500 696	-484 286
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 158 835</b>	<b>-5 999 883</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 573	-7 013
	Administrationskostnader	-44 264	-45 910
	Extern revision	-19 065	-17 750
	Medlemsavgifter	-25 281	-24 779
	Föreningsverksamhet	-7 074	-11 000
	Övriga förvaltningskostnader	-42 894	-49 286
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-148 150</b>	<b>-155 738</b>
Not 5	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 600	-8 000
	Övriga arvoden	-153 000	-143 000
	Sociala avgifter	-48 139	-34 108
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-209 739</b>	<b>-185 108</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 279	42 227
	Ränteintäkter placeringar	13 676	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	375	996
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>28 330</b>	<b>43 223</b>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 752 482	-1 693 523
	Övriga räntekostnader	-757	-5 255
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 753 239</b>	<b>-1 698 778</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 730 876	83 307 876
	Ingående anskaffningsvärde mark	800 900	800 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	796 487	796 487
	Årets investeringar	0	423 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>85 328 263</b>	<b>85 328 263</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 421 997	-25 869 585
	Årets avskrivningar	-1 594 712	-1 552 412
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-29 016 709</b>	<b>-27 421 997</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>56 311 554</b>	<b>57 906 266</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 510 000	2 561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	134 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>296 510 000</b>	<b>259 561 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	56 063 000	56 063 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>56 063 000</b>	<b>56 063 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	158 625
	Omklassificering till byggnad	0	-158 625
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	2 295 292	2 059 788
Övriga fordringar	12 622	134 237
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 307 914</b>	<b>2 194 025</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	8 082	11 607
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	730 957	724 681
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>739 039</b>	<b>736 287</b>

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

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

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,89%	2027-02-28	10 237 534	300 000
SEB	3,04%	2027-12-28	5 250 000	700 000
Nordea	2,49%	2026-06-30	15 800 000	300 000
SBAB	4,01%	2026-01-14	9 800 000	0
SBAB	2,25%	2025-09-18	9 800 000	0
			<b>50 887 534</b>	<b>1 300 000</b>

Långfristig del	14 487 534
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	35 400 000
Kortfristig del	36 400 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2025-06-30
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
SEB	3,89%	2027-02-28	10 237 534	300 000	
SEB	3,04%	2027-12-28	5 250 000	700 000	
Nordea	2,49%	2026-06-30	15 800 000	300 000	
SBAB	4,01%	2026-01-14	9 800 000	0	
SBAB	2,25%	2025-09-18	9 800 000	0	
			<b>50 887 534</b>	<b>1 300 000</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år				35 400 000	
Kortfristig del				36 400 000	

Not 16		Övriga kortfristiga skulder		2025-06-30	2024-06-30
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner				2 500	2 500
Momsskuld				1 375	0
Övriga kortfristiga skulder				13 987	14 864
<i>Summa Övriga skulder</i>				<b>17 862</b>	<b>17 364</b>

Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-06-30	2024-06-30
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter				835 365	803 976
Upplupna räntekostnader				22 342	30 449
Övriga upplupna kostnader				409 956	337 217
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				<b>1 267 663</b>	<b>1 171 642</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.

Årsredovisningen är daterad 2025-09-24.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg, org.nr. 715200-0415

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Fjällnäset i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans-Erik Malmros  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mats Orrsveden

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 20:52:55



### Victoria Masena

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 10:22:36



### Bo Willy Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-28 kl. 16:34:36



### Marita Ringström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 09:05:14



### Kerstin Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 10:43:47



### Jonas Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 09:37:00



### Lars Kalén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 16:24:23



### Hans-Erik Malmros

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 17:13:41



### William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-03 kl. 13:11:55



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Hans-Erik Malmros

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 17:16:54



### William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-03 kl. 13:11:43



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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