



Årsredovisning 2025

HSB Brf Högby i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Högby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 769602-1810 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13, men man har tagit beslut om nya stadgar som kommer att registreras under 2026.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 3:596	1999-09-01	1998
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 198
11	p-platser	0
52	garageplatser	0
Totalt 118 objekt		4 198

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 9 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna-Lena Bengal Carlswärd	Ordförande	2012-05-10
Tobias Lindqvist	Ledamot	2017-05-16
Jens Dahlsköld	Ledamot	2021-06-14
Catarina Sandberg	Ledamot	2021-06-14
Erik Dullbo	Ledamot	2018-05-06
Caroline Högberg	Ledamot	2016-05-03
Lisa Fogelström	Ledamot	2023-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Catharina Sandberg, Tobias Lindqvist och Jens Dahlsköld.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Lena Bengal Carlswärd, Catarina Sandberg, Tobias Lindqvist och Caroline Högberg.

Revisorer har varit Martin Bergman med Elie Taza som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Zunnaira Beenish Mubashir (sammankallande) och Terje Wahlqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3 % från 2025-01-01.

Föreningen har en aktuell 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 2025-06-05.

Städdagar

Under året genomfördes två städdagar enligt plan, en på våren och en på hösten. Deltagandet och resultatet bedöms som knappt godkänt, och styrelsen konstaterar att uppslutningen har minskat de senaste åren. För att hålla nere kostnaderna för vård och underhåll av den yttre miljön är det viktigt att fler boende engagerar sig i dessa gemensamma aktiviteter. Styrelsens ambition är att städdagarna ska fortsätta även framöver, då de utgör ett värdefullt inslag i föreningens gemenskap och underhållsarbete. I samband med städdagarna har även två containrar beställts, vilket har gett de boende möjlighet att rensa i sina förråd och på sina tomter.

Större reparationer och underhåll 2025

Under året har föreningen genomfört ett antal större åtgärder inom reparation och underhåll. Dessa insatser har varit viktiga för att säkerställa fastighetens funktion, säkerhet och långsiktiga värde. Totalt har följande arbeten utförts av större karaktär:

- Reparation av balkongstolpar och garage, inklusive upphandling och hantering – 250 tkr
- Byte av trasig värmepanna (1 st) – 81 tkr
- Service, felsökning och löpande reparationer av värmesystem – 120 tkr
- Installation av laddbox – 23 tkr
- Åtgärder vid vattenskador i bostäder – 60 tkr
- OVK-besiktning samt återbesök och åtgärder – 96 tkr
- Elsäkerhetsrond och besiktning av föreningens elinstallationer – 16 tkr

Budget

Budgeten för 2026 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 31 tkr.

- Värmepannor byts löpande när reparationskostnad blir för hög

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte av hängrännor
2019	Byte/underhåll av papptak gråa området
2019	Målning av Carports, balkonger trappor gula området
2021	Målning av Gula området fasad, dörrar förråd och fönster
2022	Installation och förberedelse i elcentral för laddboxar till bil
2022	Målning av gråa området, fasad och fönster samt röda förråd
2023	Målning av samtliga ytterdörrar, både lägenheter och förråd
2025	Reparation av balkongstolpar samt carports

Underhållsplan av större åtgärder kommande 5 år.

2026

- Miljöstugan, carportarna och de grå förråden målas.
- Trasigt virke och mindre skador repareras i samband med målningsarbetet.

2027–2030

- Behovet av målning av det gula och det grå området följs upp varje år.
- Vid den årliga underhållsronden beslutas om och när målningen ska genomföras.

Årtal	Åtgärd
Löpande	Värmepannor som ej är värda att reparera.
Löpande	Installera laddboxar i takt med efterfrågan ifrån boende
2026-2030	Målning och reparation av fasader, carports, förråd

Räntor och Lån

Föreningen har under en längre tid genomfört omfattande amorteringar på de gemensamma lånen. Detta har bidragit till en stabilare ekonomi och en successivt minskad skuldsättning.

För att skapa balans mellan långsiktig skuldreduktion och bibehållen likviditet har styrelsen beslutat att justera

amorteringstakten. Den nuvarande nivån uppgår till cirka **2 procent per år**, vilket innebär att föreningen fortsatt minskar sin skuldsättning i en kontrollerad takt samtidigt som utrymme ges för investeringar och löpande underhåll.

Kommentar från styrelsen

Inför verksamhetsåret 2026 har styrelsen beslutat att inte genomföra någon avgiftshöjning. Beslutet grundar sig på att föreningen har en tillfredsställande likviditet och att de beräknade intäkterna bedöms täcka de planerade kostnaderna för året.

På längre sikt ser styrelsen dock behov av en justering av avgiften för att möta ökade löpande kostnader samt det underhållsbehov som förväntas uppstå, bland annat fasadmålning inom en tidsram på cirka 2–4 år.

Genom gemensamma insatser för att effektivisera verksamheten och hålla nere kostnaderna kan föreningen säkerställa att framtida avgiftshöjningar begränsas till det som är absolut nödvändigt.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	234	334	325	398	429
Skuldsättning, kr/kvm	5 712	5 837	5 959	6 156	6 366
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 713	5 838	5 960	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	90	77	67	57	58
Årsavgifter, kr/kvm	828	804	804	804	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	900	871	868	873	862
Nettoomsättning, tkr	3 738	3 610	3 592	3 673	3 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	351	703	443	-230	-460
Soliditet, %	51	50	49	48	47

*Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

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	21 110 000	0	0	21 110 000
Underhållsfond, kr	401 898	0	675 524	1 077 422
S:a bundet eget kapital, kr	21 511 898	0	675 524	22 187 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 180 987	703 036	-675 524	3 208 499
Årets resultat, kr	703 036	-703 036	351 282	351 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 884 023	0	-324 242	3 559 781
S:a eget kapital, kr	25 395 921	0	351 282	25 747 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 895 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 476 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	3 884 023
Årets resultat, kr	351 282
Reservation till underhållsfond, kr	-895 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 476
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 559 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 559 781

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	3 738 489	3 610 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 280	45 473
Summa Rörelseintäkter		3 778 769	3 655 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 016 119	-1 710 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 251	-92 697
Personalkostnader	Not 6	-170 189	-168 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 142	-450 142
Summa Rörelsekostnader		-2 807 701	-2 422 695
Rörelseresultat		971 067	1 232 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 168	5 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-638 953	-534 956
Summa Finansiella poster		-619 785	-529 890
Resultat efter finansiella poster		351 282	703 036
Resultat före skatt		351 282	703 036
Årets resultat		351 282	703 036

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	48 313 337	48 763 479
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 313 337	48 763 479
Summa Anläggningstillgångar		48 313 337	48 763 479

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 272	3 091
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	865 075	878 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	232 678	201 175
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 133 025	1 082 950
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	750 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		750 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	9 333	9 333
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 333	9 333
Summa Omsättningstillgångar		1 892 358	1 592 284
Summa Tillgångar		50 205 695	50 355 762

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll	1 077 422	401 898
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	22 187 422	21 511 898
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 208 499	3 180 987
Årets resultat	351 282	703 036
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 559 781	3 884 023
Summa Eget kapital	25 747 203	25 395 921

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 654 3305 904 676
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 654 3305 904 676
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 330 67618 604 330
Leverantörsskulder		89 08750 706
Skatteskulder		21 95632 214
Övriga kortfristiga skulder		01 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	362 443366 483
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 804 16219 055 166
Summa Skulder		24 458 49224 959 842
Summa Eget kapital och skulder		50 205 69550 355 762

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	971 067	1 232 925
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	450 142	450 142
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	450 142	450 142
Erhållen ränta	19 320	2 101
Erlagd ränta	-635 040	-542 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	805 489	1 142 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-56 435	-178 510
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 738	-65 217
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-37 697	-243 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	767 792	899 265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-524 000	-512 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-524 000	-512 000
Årets kassaflöde	243 792	387 265
Likvida medel vid årets början	1 327 422	940 156
Likvida medel vid årets slut	1 571 214	1 327 422

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

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 313 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). Medlemmarna bekostar själva sina värmekostnader.

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	3 476 652	3 375 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	173 400	173 400
	Hyror förbrukningsbaserad	38 246	41 262
	Övriga primära intäkter	54 541	24 036
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 742 839	3 613 998
	Avgifts -och hyresbortfall	-4 350	-3 850
	<i>Summa</i>	-4 350	-3 850
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 738 489	3 610 148

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	11 610	35 923
	Övriga sekundära intäkter	28 670	9 550
	Summa Övriga rörelseintäkter	40 280	45 473

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	-348 448	-271 918
Snö och halk-bekämpning	-18 782	-64 764
Reparationer	-431 140	-179 798
Planerat underhåll	-219 476	-248 613
Försäkringsskador	-63 325	-95 904
El	-125 672	-112 609
Vatten	-254 119	-210 162
Sophämtning	-140 500	-132 188
Fastighetsförsäkring	-133 832	-127 459
Kabel-TV och bredband	-28 191	-28 176
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-252 634	-239 390
<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 016 119	-1 710 982

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	-11 441	-18 332
Extern revision	-14 625	-12 625
Konsultkostnader	-11 300	0
Medlemsavgifter	-23 850	-23 850
Föreningsverksamhet	-4 773	-5 140
Övriga förvaltningskostnader	-105 262	-32 750
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-171 251	-92 697

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-126 500	-125 500
Sociala avgifter	-40 689	-40 375
<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 189	-168 875

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	573	512
Ränteintäkter placeringar	17 591	2 965
Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 004	1 590
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 168	5 066

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-638 953	-534 956
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-638 953	-534 956

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 436 746	50 436 746
Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 436 746	56 436 746

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-7 673 267	-7 223 125
Årets avskrivningar	-450 142	-450 142
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 123 409	-7 673 267
<i>Utgående redovisat värde</i>	48 313 337	48 763 479

Taxeringsvärde

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 392 000	56 392 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 112 000	32 112 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	86 504 000	88 504 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	35 087 000	35 087 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	35 087 000	35 087 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	8 289	8 289
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 289	8 289
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 289	-8 289
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 289	-8 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	811 880	818 088
	Övriga fordringar	53 195	60 596
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	865 075	878 684
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 813	2 965
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 865	198 210
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	232 678	201 175
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	750 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	500 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	9 333	9 333
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 333	9 333

Not 15 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>
Stadshypotek AB	2,6%	2027-10-30	5 314 674	144 000
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	5 922 676	120 000
Stadshypotek AB	2,9%	2027-03-01	4 685 970	0
Stadshypotek AB	2,86%	2029-04-30	1 419 686	120 000
Stadshypotek AB	2,87%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,05%	2028-03-01	4 642 000	144 000
			23 985 006	528 000

Långfristig del	15 654 330
Nästa års amortering av långfristig skuld	408 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 922 676
Kortfristig del	8 330 676
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	528 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 112 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 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>
Stadshypotek AB	2,6%	2027-10-30	5 314 674	144 000
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	5 922 676	120 000
Stadshypotek AB	2,9%	2027-03-01	4 685 970	0
Stadshypotek AB	2,86%	2029-04-30	1 419 686	120 000
Stadshypotek AB	2,87%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,05%	2028-03-01	4 642 000	144 000
			23 985 006	528 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	408 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 922 676
Kortfristig del	8 330 676

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	293 298	287 843
	Upplupna räntekostnader	25 376	21 463
	Övriga upplupna kostnader	43 769	57 177
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	362 443	366 483

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-24

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 HÖGBY I JÄRFÄLLA

Org.nr 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HÖGBY I JÄRFÄLLA 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 HÖGBY I JÄRFÄLLAs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om huruvida årsredovisningen som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god 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 HÖGBY I JÄRFÄLLA för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Martin Bergman

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Högby i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna-Lena Bengal Carlswärd

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:50:11



Erik Dullbo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:16:55



Lisa Fogelström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:53:26



Tobias Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:03:52



Catarina Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 20:37:40



Caroline Högberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:08:15



Jens Dahlsköld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 22:57:25



Martin Bergman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:56:33



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:15:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Högby i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Bergman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:59:00



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:14:59



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.