



## ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Fågelsången



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0253 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

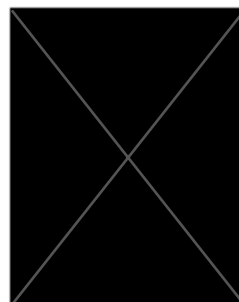
Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2284	1969-01-01	1968
Jakobsberg 2:2359	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2360	1968-01-01	1967
Jakobsberg 2:2361	1968-01-01	1967
Jakobsberg 2:2411	1969-01-01	1969

#### Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lokaler (hyresrätt)	3 602
24	förråd	187
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 994
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	522
144	garageplatser	2 160
65	p-platser	0
<b>Totalt 451 objekt</b>		<b>21 465</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 25 st 2 rok, 23 st 3 rok, 79 st 4 rok, 18 st 5 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:19	Samfällighet		25	Tillfart o parkering
Järfälla Jakobsberg S:18	Samfällighet		36	Lekplats o parkering

**Totalt 2 objekt****Förvaltning**

Under året har föreningen haft avtal med:

- El & Fastighetsservice AB - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- J Entreprenad - trappstädning

Fågelsången har en egen hemsida med information om föreningen. Adressen till hemsidan är <http://www.hsb.se/stockholm/brf/fagelsangen/>  
Stamprojektet har en egen hemsida: [fagelsangenstambyte.se](http://fagelsangenstambyte.se).

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tom Rikhard Ekman	Ordförande	2012-05-15
Benny Ericsson	Ledamot	2018-06-20
Kari Ahokas	Ledamot	2012-05-15
Petra Andersson	Ledamot	2022-10-13
Fredrik Öhman	Ledamot	2023-09-20
Anette Kallin	Ledamot	2022-05-18
Marcus Gry	Ledamot	2023-09-20
Ann-Britt Åhlander	Suppleant	2020-11-11
Per Gunnar Johansen	Suppleant	2025-06-01
Kalle Persson	Suppleant	2018-06-20

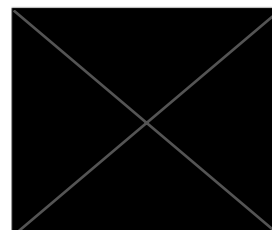
I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kari Ahokas, Benny Ericsson, Anette Kallin, Kalle Persson och Ann-Britt Åhlander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Ericsson, Kari Ahokas, Tom Rikhard Ekman och Anette Kallin.

Revisorer har varit: Johnny Zhang Fahlander med Ann-Cathrin Tek som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Jansson samt Janne Carnestedt, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4%

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.

## Ombyggnad och underhåll

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under 2025.

## Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2011	Nya abonnentcentraler för fjärrvärme.
2015	Nya fasader av tjockputs på tilläggsisolering, nya fönster och fönsterdörrar, nya entrédörrar, förstorade balkonger och ny takpapp.
2018	Parkeringsgarage betongrenovering inklusive tätskikt på gårdsdäck och förbättring av bärlighet i felkonstruerade delar samt ny belysning och vattensprinkler.
2019	Ny lösning av avfallshantering av märke Molok.
2023	Stambyte klart och belysningsarmaturer i trapphus utbytta samtidigt.
2024	Fyra laddplatser för lokalhyresgäster.

## Ombyggnad och underhåll

Under 2025 har inga ombyggnader ägt rum. En del maskiner i tvättstugor har blivit ersatta med nya maskiner.

## Vattenskador

Under 2025 har Fågelsången drabbats av en liten vattenskada i bostäder som kan relateras till nya rör och nya tätskikt i badrummen. En vattenmätare för varmvatten började läcka.

## Framtida utveckling

### Budget för 2026

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 4 % från och med januari 2026. Garage och p-platser höjs med 4 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2026 visar på ett positivt resultatutfall som är cirka 700 000 kr.

### Ekonomi på sikt

En viktig del av den ekonomiska planeringen under de senaste åren har varit att bedöma vad effekten blir av ett stambyte inklusive renovering av våtrummens ytskikt i bostadsrätterna. Styrelsen har en prognos som säger att avgiftshöjningen behöver vara 4 % under några år med utgångspunkt från det som varit känt då budgeten för 2026 beslutades av styrelsen.

Styrelsen behöver hantera dels den finansiella sidan, dvs räntor och amorteringar och dels driftkostnader som ökar för varje år som går. Utöver ekonomiska förhållanden gäller det att hantera aktiviteter för att hålla fastigheterna i gott skick.

Under perioden med låga räntor gjordes större amorteringar, vilket var positivt för Fågelsångens skuldsättning när räntorna steg. Nu när räntorna är högre har styrelsen sänkt amorteringarna, dvs att styrelsen har för avsikt att inte låta summan av amorteringar och räntor förbruka en större andel av nödvändigt av kassaflödet. Energidelen, dvs el, fjärrvärme och vatten, är en ökande andel i driftkostnaden. Därför är det en viktig uppgift för styrelsen att försöka minska mängden köpt energi. Utöver kostnadsskäl är det också nödvändigt att minska energibehovet på grund av kommande nya statliga regleringar som säger att föreningen måste vidta åtgärder för att sänka föreningens energibehov om



energiförbrukningen ligger över en viss nivå.

Kostnaden för utvecklingen av infrastruktur hos leverantörer av el, värme och vatten kommer att höja kostnaden kraftigt även för föreningen. Med andra ord behöver styrelsen ta del av leverantörernas prismodeller för att kunna göra ekonomiska prognoser för föreningen i framtiden.

Den ekonomiska situationen i föreningen och riskerna för negativa konsekvenser av bristande underhåll bör avgöra när och i vilken ordning underhåll och investeringar bör utföras.

### Planerade underhåll och investeringar

#### Under åren 2026-2029

Åtgärda punkter på restlistan från stambytet.

Renovering av yttertrappor av betong.

Byte av gamla ståldörrar.

Förnya garageport.

Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugor när de slutar fungera efter att ha uppnått en viss ålder.

Utredning av vilka risker som följer av rikliga regn i Jakobsberg i syfte att kunna göra en konstnads kalkyl för riskhantering och åtgärder.

#### Under åren 2030-2034

Ventilation med värmeåtervinning där värmeåtervinning saknas.

Byte av abonnentcentraler för fjärrvärme

## Medlemsinformation

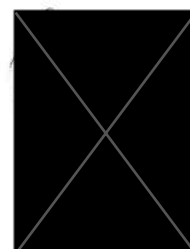
Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 15 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	377	362	329	488	499
Skuldsättning, kr/kvm	6 295	7 229	6 505	7 306	4 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 708	8 907	9 439	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	7
Energikostnad, kr/kvm	228	234	235	197	209
Årsavgifter, kr/kvm	1 112	1 067	1 019	980	942
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	1 134	1 062	1 042	1 008
Nettoomsättning, tkr	22 230	21 331	20 448	19 966	19 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 106	1 963	2 861	6 556	6 284
Soliditet, %	34	33	31	31	35



## 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	2 879 700	0	0	2 879 700
Upplåtelseavgifter, kr	1 660 600	0	0	1 660 600
Underhållsfond, kr	16 342 807	0	193 179	16 535 986
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 883 107</b>	<b>0</b>	<b>193 179</b>	<b>21 076 286</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	48 306 002	1 963 256	-193 179	50 076 079
Årets resultat, kr	1 963 256	-1 963 256	2 105 659	2 105 659
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>50 269 258</b>	<b>0</b>	<b>1 912 480</b>	<b>52 181 738</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>71 152 365</b>	<b>0</b>	<b>2 105 659</b>	<b>73 258 024</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 381 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 187 821 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	50 269 258
Årets resultat, kr	2 105 659
Reservation till underhållsfond, kr	-1 381 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 187 821
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>52 181 738</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>52 181 738</b>

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



# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 230 404	21 330 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 038	346 315
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>22 581 442</b>	<b>21 677 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 239 717	-10 280 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 468	-998 486
Personalkostnader	Not 6	-299 675	-306 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 478 016	-4 119 363
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 578 875</b>	<b>-15 704 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 002 566</b>	<b>5 973 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	105 022	207 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 001 930	-4 217 476
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 896 908</b>	<b>-4 009 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 105 659</b>	<b>1 963 256</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 105 659</b>	<b>1 963 256</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 105 659</b>	<b>1 963 256</b>



# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 200 615 823 205 093 839

*Summa Materiella anläggningstillgångar***200 615 823 205 093 839**

### Summa Anläggningstillgångar

**200 615 823 205 093 839**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

15 760 42 769

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 4 474 934 3 368 145

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 620 363 486 917

*Summa Kortfristiga fordringar***5 111 057 3 897 831**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

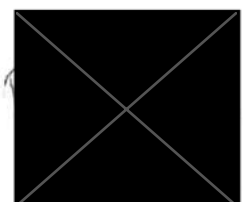
Not 12 7 728 578 4 696 688

*Summa Kassa och bank***7 728 578 4 696 688**

### Summa Omsättningstillgångar

**12 839 635 8 594 519**

### Summa Tillgångar

**213 455 457 213 688 358**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 540 300 4 540 300

Fond för yttre underhåll

16 535 986 16 342 807

*Summa Bundet eget kapital***21 076 286 20 883 107**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

50 076 079 48 306 002

Årets resultat

2 105 659 1 963 256

*Summa Fritt eget kapital***52 181 737 50 269 258****Summa Eget kapital****73 258 023 71 152 365**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13 40 713 620 95 400 946

*Summa Långfristiga skulder***40 713 620 95 400 946**

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14 94 400 946 42 788 620

Leverantörsskulder

798 471 787 456

Skatteskulder

121 293 43 319

Övriga kortfristiga skulder

Not 15 722 885 676 352

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 3 440 219 2 839 300

*Summa Kortfristiga skulder***99 483 814 47 135 047****Summa Skulder****140 197 434 142 535 993****Summa Eget kapital och skulder****213 455 457 213 688 358**

# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-312024-01-01  
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 6 002 566 5 973 043

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 4 478 016 4 119 363

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **4 478 016 4 119 363**

Erhållen ränta 7 305 207 689

Erlagd ränta -4 162 524 -4 043 489

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** **6 325 363 6 256 606***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -51 693 -135 547

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 897 035 -1 049 363

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **845 341 -1 184 911****Kassaflöde från den löpande verksamheten** **7 170 704 5 071 695****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 075 000 -8 256 016

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-3 075 000 -8 256 016****Årets kassaflöde** **4 095 704 -3 184 321****Likvida medel vid årets början** **8 089 992 11 274 312****Likvida medel vid årets slut** **12 185 696 8 089 992**

**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	2525 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.

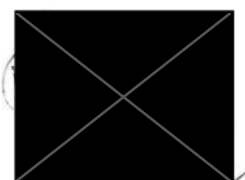
**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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	16 672 620	16 005 625
	Årsavgifter lokaler	1 198 616	1 152 512
	Hyror lokaler	3 469 411	3 455 648
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 751 410	1 637 394
	Hyror övrigt	183 575	179 442
	Övriga primära intäkter	160 036	132 779
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>23 435 668</b>	<b>22 563 400</b>
	Avgiftsbortfall	-8 137	0
	Hyresbortfall	-1 197 127	-1 232 577
	<i>Summa</i>	<b>-1 205 264</b>	<b>-1 232 577</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>22 230 404</b>	<b>21 330 823</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	45 664
	Övriga sekundära intäkter	351 038	300 651
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>351 038</b>	<b>346 315</b>



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 039 920	-1 895 245
	Snö och halk-bekämpning	-65 088	-171 959
	Reparationer	-966 083	-1 174 950
	Planerat underhåll	-1 187 821	-840 741
	Försäkringsskador	-311 708	-114 451
	El	-1 031 933	-861 328
	Uppvärmning	-3 005 671	-2 845 751
	Vatten	-866 169	-774 954
	Sophämtning	-573 839	-596 851
	Fastighetsförsäkring	-328 456	-253 337
	Kabel-TV och bredband	-179 827	-178 939
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-663 010	-544 830
	Övriga driftkostnader	-20 190	-26 776
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-11 239 717</b>	<b>-10 280 112</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyor, arrenden och leasing	0	-458
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 885	-11 229
	Administrationskostnader	-217 853	-137 188
	Extern revision	-20 049	-21 827
	Konsultkostnader	-206 584	-733 236
	Medlemsavgifter	-58 950	-58 950
	Föreningsverksamhet	-21 520	-21 720
	Övriga förvaltningskostnader	-13 627	-13 878
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-561 468</b>	<b>-998 486</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 640	0
	Övriga arvoden	-216 775	-260 936
	Sociala avgifter	-52 260	-45 199
	Övriga personalkostnader	-13 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-299 675</b>	<b>-306 135</b>



	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 557	1 705
Övriga ränteintäkter och liknande poster	103 466	205 984
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>105 022</b>	<b>207 689</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 001 401	-4 216 950
Övriga räntekostnader	-529	-526
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 001 930</b>	<b>-4 217 476</b>
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	235 837 698	130 771 466
Ingående anskaffningsvärde mark	2 793 197	2 793 197
Årets investeringar	0	107 595 888
<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>238 630 895</b>	<b>241 160 551</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-33 537 056	-31 947 349
Årets avskrivningar	-4 478 016	-4 119 363
<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-38 015 072</b>	<b>-36 066 712</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>200 615 823</b>	<b>205 093 839</b>
<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 600 000	152 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 244 000	17 344 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 600 000	73 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 163 000	6 984 000
<i>Summa</i>	<b>244 607 000</b>	<b>250 328 000</b>
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	158 750 600	158 750 600
Varav i eget förvar	-1 520 000	-1 520 000
<i>Ställda säkerheter</i>	<b>157 230 600</b>	<b>157 230 600</b>



<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 457 118	3 393 304
	Övriga fordringar	17 816	-25 159
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 474 934</b>	<b>3 368 145</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	97 718	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 645	486 917
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>620 363</b>	<b>486 917</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	7 728 578	4 696 688
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>7 728 578</b>	<b>4 696 688</b>



## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB 806244	2,58%	2027-12-01	13 603 620	200 000
Stadshypotek AB 792812	2,60%	2027-09-30	2 890 000	200 000
Stadshypotek AB 765934	2,67%	2027-06-01	8 700 000	200 000
Stadshypotek AB 751900	2,69%	2027-03-01	9 450 000	200 000
Stadshypotek AB 739004	2,80%	2027-01-30	7 070 000	200 000
Stadshypotek AB 738282	2,89%	2026-12-30	2 884 000	0
Stadshypotek AB 737781	2,89%	2026-12-30	12 238 718	300 000
Stadshypotek AB 731082	2,53%	2026-12-01	34 578 228	700 000
Stadshypotek AB 706936	2,76%	2026-09-01	17 900 000	400 000
Stadshypotek AB 690404	3,62%	2026-06-01	8 500 000	200 000
Stadshypotek AB 672813	3,82%	2026-03-01	17 300 000	400 000

**135 114 566      3 000 000**


Långfristig del	40 713 620
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	93 400 946
Kortfristig del	94 400 946
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej


Järfälla 21 april 2026

   
Tom Ekman

  
Kari Ahokas

  
Anette Kallin


  
Benny Ericsson


  
Petra Andersson

  
Marcus Gry

  
Fredrik Ohman

Vår revisionsberättelse har lämnats  
beträffande denna årsredovisning

  
August Andersson

  
Johnny Zhang Fahlander



**Not 14 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 806244	2,58%	2027-12-01	13 603 620	200 000
Stadshypotek AB 792812	2,60%	2027-09-30	2 890 000	200 000
Stadshypotek AB 765934	2,67%	2027-06-01	8 700 000	200 000
Stadshypotek AB 751900	2,69%	2027-03-01	9 450 000	200 000
Stadshypotek AB 739004	2,80%	2027-01-30	7 070 000	200 000
Stadshypotek AB 738282	2,89%	2026-12-30	2 884 000	0
Stadshypotek AB 737781	2,89%	2026-12-30	12 238 718	300 000
Stadshypotek AB 731082	2,53%	2026-12-01	34 578 228	700 000
Stadshypotek AB 706936	2,76%	2026-09-01	17 900 000	400 000
Stadshypotek AB 690404	3,62%	2026-06-01	8 500 000	200 000
Stadshypotek AB 672813	3,82%	2026-03-01	17 300 000	400 000
			<b>135 114 566</b>	<b>3 000 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			93 400 946	
Kortfristig del			94 400 946	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	496 928	466 928
Momsskuld	81 835	163 971
Inre fond	21 478	21 478
Övriga kortfristiga skulder	122 644	23 975
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>722 885</b>	<b>676 352</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 438 801	1 686 440
Upplupna räntekostnader	254 840	415 434
Övriga upplupna kostnader	746 578	737 426
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 440 219</b>	<b>2 839 300</b>

Årsredovisningen har beslutats den 2026-03-19

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



## Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Fågelsången i Järfälla

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade föreningens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2025 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsavtal samt övriga villkor som framgår av Kungsbron Borevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://www.kungsbronborevision.se/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

### Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträkter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en sk oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
  - föreningens förvaltare, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närständetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närständetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

~~Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.~~

~~Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för HSB Bostadsrättsförening Fågelsången i Järfälla.~~



Tom Ekman  
Styrelsens ordförande



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fågelsången i Järfälla  
Org.nr 713200-0253

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fågelsången 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 Fågelsången 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. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fågelsången 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 revisionssed 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 överträdelse 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



August Andersson

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johnny Zhang Fahlander

Förtroendevald revisor

# 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.