



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 199 kr/kvm	 Investeringsbehov 331 kr/kvm	 Skuldsättning 3 577 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 214 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 916 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kolarängen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
199 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är måttligt enligt HSBs riktvärden.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
331 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som omfattar 50 år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 577 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är låg enligt HSBs riktvärden. Föreningen amorterar ca 2 300 000 kr/år. Under året har lån på 24 000 000 kr tagits upp.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg till normal enligt HSBs riktvärden.

NYCKELTAL



Energikostnad
214 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad utgörs till största delen av fjärrvärmekostnad som är svår att påverka.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
916 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716416-4951 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 9:10	1981-01-01	1980 och 1981
Kallhäll 9:9	1980-01-01	1981

Totalt 2 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 ²
319	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 774
1	lokaler (hyresrätt)	35
146	förråd	839
230	garageplatser	6 598
97	p-platser	0
Totalt 793 objekt		39 246

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 48 st 2 rok, 71 st 3 rok, 50 st 4 rok, 78 st 5 rok, 45 st 6 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:3	G:A	716418-4140	40,22 %	Sopsugterminal med soptransportrör och ledningar samt bottenventiler med anslutningsrör till sopnedkast, Styr-och reglerutrustning, Bottenventiler under marknedkast med styr-och reglerutrustning, Transportluftventiler med styr-och reglerutrustning, Ljudfälla

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rose-Marie Douhan	Ordförande	2024-05-24	
Conny Jonsson	Ledamot	2022-06-16	
Merja Axberg	Ledamot	2021-05-05	2025-05-20
Lollo Helgerum	Ledamot	2019-05-21	2025-05-20
Björn Söderhäll	Ledamot	2020-06-29	
Mikael Tisell	Ledamot	2025-05-20	
Göran Skotte	Ledamot	2024-05-24	
Mats Lejnemark	Ledamot	2024-05-24	
Jenny Furustig	Ledamot	2025-05-20	
Oscar Hallberg	Ledamot	2025-05-20	
Fredrik Sandstedt	Ledamot	2024-05-24	2025-12-31
Emelie Velander	Ledamot	2021-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Söderhäll, Emelie Velander, Göran Skotte och Mats Lejnemark .

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening Rose-Marie Douhan, Jenny Furustig, Björn Söderhäll och Emelie Velander.

Revisorer har varit: Ingegerd Bergman Ask med Robert Berglund som ordinarie, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Olof Tillander (sammankallande), Karin Adamsson, Petter Salovaara Nykvist samt Emma Wiklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-27. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter. Ärendet på extrastämman var antagande av nya stadgar första läsningen.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-04. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter. Ärendet på extrastämman var antagande av nya stadgar andra läsningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 6 % 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 2023-11-14.

Medlemsinformation och aktiviteter

Under året har vi haft öppen styrelseexpedition vid tio tillfällen. Två extra stämmor gällande stadgeförändring har hållits 27 augusti och 4 november.

På Trivseldagen/städdagen 26 april bjöds på fika. Kassar för sopsortering har delats ut till medlemmar i föreningen. Styrelsen har informerat medlemmarna via Informationsbulletinen som har delats ut i alla brevlådor (informationen finns även på hemsidan). Kortare eller mer akut information har publicerats på infoskärmar. Föreningens hemsida, www.kolarangen.se uppdateras också med nyheter och annan information om föreningen.

Fastighetsanknutna händelser under året

Ombyggnad, underhåll och andra väsentliga händelser under året

- Installation för sopfraktioner på Teknikvägen och Turbingränd
- Legionellaåtgärder pågår
- Omläggning takpapp påbörjad, fortsätter 2026
- Renovering pergola och fasad på terrasser högst upp påbörjad, fortsätter 2026
- Belysningsarmatur i stolpar på Turbingränd samt belysningspollare utmed Teknikvägen bytta
- Påbörjat projektering/inventering inför stambyte
- Åtgärder efter OVK kontroll klart på Turbingränd
- Två gemensamma laddboxar installerade på Turbingränd
- Åtgärdat anmärkningar efter elsäkerhetsbesiktning i byggnaderna
- Brandtätning utförd i garage, källarutrymmen samt skyddsrum

Besiktning och kontroller

- SBA kontroller
- Lekplatser
- Hjärtstartare
- Hissar
- Garageportar
- Brandposter och handbrandsläckare
- ELSÄK 2022:3 besiktning
- Kontroll av vårt interna brandlarm i garage

Fixarna och gubbgänget

Fixarna på Teknikvägen och Gubbgänget på Turbingränd gör en stor insats för vår förening genom att ta hand om diverse jobb som vi annars hade behövt hyra in extern hjälp.

Årsavgiften höjs med 10 % 2026-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018-2021	Renovering av grundmurar i alla fyra garagen.
2020-2022	Injustering värmesystem
2021-2022	Målning och renovering förråd, burspråk och balkonger radhusen Teknikvägen
2021	Dränering baksida Turbingränd 6-12
2023	OVK Teknikvägen
2023-2024	Fönsterbyte
2023	Skyddsrum (6st), åtgärdat brister enligt skyddsrumsbesiktning
2024	OVK Turbingränd
2024	Stampolning

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

Årtal	Åtgärd
2025-	Inventering inför stam- och kulvertbyte
2025-2026	Återställa pergola på översta terrasserna
2025-2026	Byte av takpapp
2027-	Dränering
2031	Renovering terrasser

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 462 och under året har det tillkommit 30 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 466.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	199	197	239	213	256
Skuldsättning, kr/kvm	3 577	3 023	3 801	3 063	3 119
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 418	3 735	3 808	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	4	5
Energikostnad, kr/kvm	214	197	229	186	177
Årsavgifter, kr/kvm	916	867	786	734	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	771	861	792	759
Nettoomsättning, tkr	31 607	30 190	27 268	26 100	24 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 691	1 041	-82	-486	1 879
Soliditet, %	25	28	27	31	31

Definitioner till nyckeltal hittar ni under not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 710 600	0	0	14 710 600
Upplåtelseavgifter, kr	81 250	0	0	81 250
Underhållsfond, kr	19 012 875	0	430 717	19 443 592
S:a bundet eget kapital, kr	33 804 725	0	430 717	34 235 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 535 365	1 041 129	-430 717	14 145 777
Årets resultat, kr	1 041 129	-1 041 129	1 691 075	1 691 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 576 494	0	1 260 358	15 836 852
S:a eget kapital, kr	48 381 219	0	1 691 075	50 072 294

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 842 283 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	14 576 494
Årets resultat, kr	1 691 075
Reservation till underhållsfond, kr	-1 273 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	842 283
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 836 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 836 852
------------------------------------	-------------------

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	31 606 987	30 189 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 564	99 595
Summa Rörelseintäkter		31 620 551	30 289 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 168 664	-20 062 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 659	-780 912
Personalkostnader	Not 6	-787 626	-768 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 279 172	-4 531 466
Övriga rörelsekostnader		0	-691 235
Summa Rörelsekostnader		-26 870 121	-26 834 993
Rörelseresultat		4 750 430	3 454 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	311 350	613 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 370 704	-3 027 086
Summa Finansiella poster		-3 059 354	-2 413 180
Resultat efter finansiella poster		1 691 075	1 041 129
Resultat före skatt		1 691 075	1 041 129
Årets resultat		1 691 075	1 041 129

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	147 944 822	151 242 358
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	7 828 763	1 338 853
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		155 773 584	152 581 211
Summa Anläggningstillgångar		155 773 584	152 581 211

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 952	953
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 546 117	3 103 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 174 033	1 120 722
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 741 102	4 225 127

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	3 384 643
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 384 643

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	32 554 138	12 969 040
<i>Summa Kassa och bank</i>		32 554 138	12 969 040
Summa Omsättningstillgångar		41 295 240	20 578 810

Summa Tillgångar		197 068 824	173 160 021
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 791 850	14 791 850
Fond för yttre underhåll	19 443 592	19 012 875
Summa Bundet eget kapital	34 235 442	33 804 725

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 145 777	13 535 365
Årets resultat	1 691 075	1 041 129
Summa Fritt eget kapital	15 836 852	14 576 494

Summa Eget kapital

50 072 294 48 381 219

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	71 615 537	81 987 368
Summa Långfristiga skulder		71 615 537	81 987 368

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		68 773 240	36 686 409
Leverantörsskulder		1 782 676	1 438 173
Skatteskulder		77 058	51 805
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	268 764	254 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 479 255	4 360 404
Summa Kortfristiga skulder		75 380 993	42 791 434

Summa Skulder

146 996 530 124 778 802

Summa Eget kapital och skulder

197 068 824 173 160 021

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 750 430	3 454 310
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 279 172	4 531 466
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 279 172	4 531 466
Erhållen ränta	311 350	613 906
Erlagd ränta	-3 097 728	-2 993 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 243 224	5 606 237
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-73 498	-651 861
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	229 752	-1 841 393
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	156 253	-2 493 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 399 477	3 112 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 471 546	-10 605 009
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 471 546	-10 605 009
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	21 715 000	-2 305 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 715 000	-2 305 000
Årets kassaflöde	20 642 931	-9 797 026
Likvida medel vid årets början	19 434 464	29 231 490
Likvida medel vid årets slut	40 077 395	19 434 464

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.

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 105 252 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.

Garagetan har tagits med i beräkningen fr o m 2024.

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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	27 985 043	26 408 568
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning el (IMD)	1 116 134	1 129 622
	Hyror lokaler	23 328	22 968
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 962 200	1 964 800
	Hyror el laddstolpar	65 457	64 743
	Hyror förråd	222 794	220 862
	Övriga intäkter bl a parkeringsavgifter, gästrum	322 632	486 002
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 697 588	30 297 565
	Avgiftsbortfall	-135	0
	Hysesbortfall	-90 466	-107 857
	<i>Summa</i>	-90 601	-107 857
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 606 987	30 189 708
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	28 745
	Övriga sekundära intäkter	13 564	70 850
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 564	99 595
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 164 566	-4 082 731
	Snö och halk-bekämpning	-475 184	-668 173
	Reparationer	-2 566 693	-2 226 431
	Planerat underhåll	-842 283	-1 462 427
	Försäkringsskador	-734 862	-910 399
	El	-2 107 338	-2 066 694
	Uppvärmning	-4 816 754	-4 508 272
	Vatten	-1 467 545	-1 171 468
	Sophämtning	-1 008 465	-1 343 293
	Fastighetsförsäkring	-325 519	-320 736
	Kabel-TV och bredband	-584 585	-584 504
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-647 976	-607 580
	Övriga driftkostnader	-426 893	-109 883
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 168 664	-20 062 590

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-52 605	-10 715
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-172 296	-135 653
	Administrationskostnader	-83 737	-73 798
	Extern revision	-37 250	-29 250
	Medlemsavgifter	-95 130	-95 130
	Föreningsverksamhet	-66 307	-86 434
	Övriga förvaltningskostnader	-127 334	-349 932
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-634 659	-780 912
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-23 220	-22 920
	Övriga arvoden	-607 531	-594 623
	Sociala avgifter	-148 750	-149 048
	Övriga personalkostnader	-8 125	-2 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-787 626	-768 791
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 876	1 266
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	309 474	612 639
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	311 350	613 906
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 369 739	-3 026 274
	Övriga räntekostnader	-965	-812
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 370 704	-3 027 086

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 993 034	168 245 588
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 260 000	6 260 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 168 439	6 168 439
	Årets investeringar	1 981 636	33 799 205
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3 051 760
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	213 403 109	211 421 472
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 179 115	-58 008 174
	Årets avskrivningar	-5 279 172	-4 531 466
	Omklassificeringar	0	2 360 525
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-65 458 287	-60 179 115
	Utgående redovisat värde	147 944 822	151 242 357
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	371 000 000	357 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	158 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 602 000	1 761 000
	Summa	499 802 000	523 761 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	142 165 000	136 068 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	142 165 000	136 068 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 338 853	23 841 814
	Årets investeringar	8 471 546	0
	Omklassificering till byggnad	-1 981 636	-22 502 962
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7 828 763	1 338 853

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 523 257	3 080 781
	Övriga fordringar	22 860	22 671
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 546 117	3 103 452
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 174 033	1 120 722
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 174 033	1 120 722
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	120 902	105 505
	SBAB	30 270 692	12 863 535
	Collector	1 077 264	0
	Resursbank	1 085 280	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	32 554 138	12 969 040

Not 14 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>
Swedbank	2,39%	2026-10-23	24 000 000	500 000
Stadshypotek AB	1,00%	2026-10-30	20 763 240	500 000
Stadshypotek AB	1,26%	2027-01-30	17 339 044	400 000
Swedbank	3,71%	2027-04-23	21 485 084	210 000
Swedbank	2,64%	2028-04-11	18 250 084	500 000
Swedbank	4,36%	2026-10-23	22 400 000	300 000
Swedbank	2,55%	2028-10-25	16 151 325	500 000
			140 388 777	2 910 000

Långfristig del	71 615 537
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 610 000
Lån som ska konverteras inom ett år	67 163 240
Kortfristig del	68 773 240
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 910 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	9 190	9 190
Momsskuld	26 970	39 041
Källskatt	94 488	92 415
Inre fond	71 409	76 285
Övriga kortfristiga skulder	66 707	37 712
<i>Summa Övriga skulder</i>	268 764	254 643

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 699 180	2 522 367
Upplupna räntekostnader	758 713	485 737
Övriga upplupna kostnader	1 021 362	1 352 300
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 479 255	4 360 404

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. Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-02-16.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla, org.nr. 716416-4951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla för räkenskapsåret 2025.

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Berglund
Av föreningen vald revisor

Ingegerd Bergman Ask
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Rose-Marie Douhan

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:33:44



Mikael Tisell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 13:34:54



Jenny Furustig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:29:00



Oscar Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:32:29



Mats Lejnemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 11:04:24



Conny Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:07:00



Göran Skotte

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 20:29:35



Emelie Velander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 22:09:04



Björn Söderhäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 13:00:20



Ingegerd Bergman Ask

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 11:39:16



Robert Berglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 07:30:51



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 06:25:19



Revisionsberättelse 2025

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

Ingegerd Bergman Ask

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:07:39



Robert Berglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 07:33:20



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 06:24:32



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.