



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-7581 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grimsta 137:1	1987-01-01	1988
Grimsta 137:2	1987-01-01	1988
Grimsta 137:3	1987-01-01	1988
Grimsta 137:4	1987-01-01	1988

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. 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
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 745
338	garageplatser (inkl 29 mc platser)	7 949
64	p-platser (inkl 12 gästparkering)	0
Totalt 722 objekt		35 694

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 3 st 1 rok, 70 st 2 rok, 121 st 3 rok, 105 st 4 rok, 19 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Wirén	Ordförande	2017-05-22	
Charlotta Lind	Ledamot	2025-05-12	
Yvonne Swahn	Ledamot	2012-05-23	
Carina Arenander	Ledamot	2024-09-03	2025-05-12
Peter Gustavsson	Ledamot	2019-06-27	
Claes Boström	Ledamot	2023-06-28	
Michael Ulander	Ledamot	2024-05-30	
Muhamed Zorlak	Suppleant	2022-06-01	
Annika Elisabet Velander	Suppleant	2024-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Wirén, Peter Gustafsson, Michael Ulander, Muhamed Zorlak och Annika Velander.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Swahn, Stefan Wirén, Peter Gustavsson och Claes Boström.

Revisorer har varit: Kent Lundgren med Ebbe Olsén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lennart Welander (sammankallande) och Staffan Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 4 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4% från och 2025-01-01 och höjs ytterligare med 5% från och med 2026-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov under 50 år. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-29.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Grimsta 137:1, 137:2, 137:3, och 137:4 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och gemensamhetslokaler, uppfördes 1987. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 53 482 m².

Taxeringsvärdet uppgår till 442 790 tkr, varav byggnadsvärde 337 800 tkr och markvärde 104 990 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Bostäder
Antal objekt	320
Totalyta (kvm)	27 745

Fördelning per fastighet

Grimsta 137:1 Torpvägen 10-24
78 lgh

-

Grimsta 137:2 Slånbärsvägen 21-47
85 lgh

-

Grimsta 137:3 Bjursvägen 32-54
86 lgh

-

Grimsta 137:4 Bjursvägen 10-30
71 lgh

-

Gemensamhetslokaler inkl förråd
5 st 550 m²

Miljöhus
3

Miljöhus & Fastighetsexpedition
1

Totalt
730 28 295 m²

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Alla lokaler används av föreningen (fyra gårdshus, ett kvartershus, fyra miljöhus och en fastighetsexpedition).

Fastighetsadresser

Torpvägen 10-24
Slånbärsvägen 21-47
Bjursvägen 10-54

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

HSB Stockholm	- Administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
AMK Städservice	- Städning av gemensamma lokaler och ytor
CraftTech	- Skötsel av grönytor och markanläggningar
Löwhagen	- Snöröjning och markarbeten
HSB Värmland	- Energistyrning och energioptimering
Säkra Fastigheter	- Elektroniskt access & bokningssystem
SOB AB	- Service i samband med utökat skalskydd
Telia	- Porttelefoner
Tele2	- Grundutbud av TV
Kone	- Service hissar
Hörmann	- Service garageportar
Luleå Energi	- Elavtal
EcoGuard	- Mätning av elförbrukning och av innetemperaturer
Hald & Tech	- Brandsäkring
Zelly AB	- Datasupport
Övrigt	- Serviceavtal med ett antal olika företag.

Avgifter från 2025-01-01

Enligt styrelsebeslut höjdes avgifterna för 2025 med 4%. Den genomsnittliga årsavgiften för 2025 blir därmed 1016 kr/m².

Hyror från 2025-01-01

Enligt styrelsebeslut höjdes hyrorna för parkering 2025 upp till 9%.

Budgerat resultat för 2025 var -494 981 kr.

De senaste åren har följande större projekt genomförts och de märkta 20XX är planerade:

Årtal	Åtgärd
2015	Grundförstärkning garage - Torpvägen
2015	Introduktion av ett elektroniskt inpasserings och bokningssystem
2016	Grundförstärkning garage - Slånbärsvägen
2016	Målning av miljöhus samt gårdshus
2017	Grundförstärkning garage - Stora Bjursvägen
2017	Förstärkt skalskydd
2017	Fortsatt målning av miljöhus, fastighetsexpedition samt gårds och kvartershus
2018	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-1 / Etapp-1 & 2
2018	Grundförstärkning garage - Lilla Bjursvägen
2018	Målning av låghus - Slånbärsvägen
2019	Målning av låghus - Stora Bjursvägen
2019	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-2 / Etapp-1 & 2
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 38-42
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 46-50
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 43-47
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Torpvägen 10-14
2020	Förstärkning av betongbjälklag Torpvägen Fas-3 / Etapp-1 & 2
2020	Installation av nya styrsystem för värme & ventilation
2020	Utbyte av samtliga dilatationsfogar
2021	Brandsäkerhetskontroll och med denna en rad vidtagna säkerhetsåtgärder
2021	Utbyte av hissar Torpvägen 18-24
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 14-18
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 22-24
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen Fas-4 / Etapp-1 & 2
2021	Uppdatering av växter och grönytor
2021	Uppförande av ny lekplats på Stora Bjursvägen
2022	Uppförande av nya lekplatser på Slånbärsvägen, Lilla Bjursvägen och Torpvägen
2022	Byte av alla cirkulationspumpar
2022	Tätning av brandceller i låghusen
2022	Installation av defibrillatorer i samtliga gårdshus
2022	Underhåll av tak och plåt
2023	Målning av taktegel
2023	Byte av radialfläktar
2023	Byte av hängrännor och stuprör
2023	Radonmätning
2023	Byte av batterier i UPS
2023	Stampolning låghus
2023	Introduktion av IMD el / Samordnad mätning och debitering av el

2023	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Lilla Bjurs och Stora Bjurs
2023	Komplettering av utrustning för 7 skyddsrum. Iordningställande av 7 skyddsrum
2023	Rengöring av plåt - Låghusen
2023	Renovering av takluckor
2024	Förbättring av internet i garage i samband med utökning av laddstationer
2024	Belysning lekplats Slånärsvägen
2024	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Slånärsvägen och Torpvägen
2024	Brandsäkring av alla klackar i låghusen
2024	Utbyggnad av WiFi i garagen
2024	Installation av jordfelsbrytare vid laddstationerna i garagen
2024	Nya säkringsskåp i garagen
2024	Installation av ledbelysning i Gläntan
2025	Installation av ledarmaturer i utyrningslokalen i samtliga gårdshus
2025	Installation av ledbelysning i samtliga låghus
2025	Förstärkning av belysning uteparkering Slånärsvägen
2025	Belysning hörnan Slånärsvägen 43 gångväg mot Bjursvägen
2025	Byte av glas till rökevakivering från garage
2025	Enhetlig skyltning på gårdarna
2025	Byte av baksand i alla sandlådor
2025	Uppdatering av brandskydd i alla garage
2025	Uppdatering av styrsystem och nödtelefonsystem i alla 24 hissar
2025	Treårigt extraavtal med Anticimex för utökad skadedjursbekämpning
2025	Diverse aktiviteter av arborister för nedtagning av större träd
2025	Diverse plåtarbeten för undvikande av vattenskador
2025	Installation av LED baserad belysning i samtliga gårdshus
2025	Installation av LED baserad belysning i samtliga låghus

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK vart tredje år i höghus och vart sjätte i låghus
2026	Installation av LED baserad belysning i samtliga höghus
2026	Staket färdigställs på Torpvägen
2026	Byte av ventiler till varmvattencirkulationen
2026	Installation av LED baserad belysning i samtliga höghus
2026	Renovering av tvättstugor med byte av vitvaror / 1 gård per år
2026	Konvertering av samtliga porttelefoner till IP-telefoni
20XX	Relining av avloppsstammarna
20XX	Omläggning av samtliga tak (en gård per år)
20XX	Målning fasader, tak & plåtarbeten - Höghusen (en gård per år i samband med takomläggning)

Kommentar till planerade åtgärder

Mot bakgrund av det fortsatt instabila ekonomiska läget i Europa samt mot den oförutsägbara situationen i omvärlden, har styrelsen beslutat att vara återhållssam med investeringar som inte har en kort återbetalningstid, men visst underhåll av fastigheterna är nödvändigt. Mot bakgrund av detta skall ovan list med planerade åtgärder ses som en intentionsförklaring.

En del av planerat underhåll som budgeterats under 2025 har skjutits upp eller senarelagts. Renovering av tvättstugor med nya vitvaror på Slånärsvägen har påbörjats 2026, kostnad 1 miljon. Byte stamventiler på VVC, kulvertventiler samt injustering, kostnad 435 000 kr, utförs 2026. Målning av fasader/tak/stuprör 3,2 miljoner läggs samtidigt som taken renoveras för att minimera kostnad för ställningar etc. samt målning av samtliga staket, 300 000kr (förutom Torpvägens som byts ut helt)

På grund av ändrat planerat underhåll, totalt 4 935 000kr, som tagits i beräkning vid avgiftshöjningen 2025 samt lägre el/värme kostnader än befarat blir årets resultat positivt.

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 435 och under året har det tillkommit 40 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 439.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	337	324	301	339	379
Skuldsättning, kr/kvm	3 927	5 175	5 311	5 447	5 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 052	5 175	5 311	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	236	309	217	220	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 016	967	878	852	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	890	1 071	972	918	904
Nettoomsättning, tkr	31 481	29 509	26 842	25 952	25 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 735	926	1 202	2 883	4 099
Soliditet, %	37	35	34	33	32

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 180 052	0	0	27 180 052
Underhållsfond, kr	15 481 220	0	1 746 585	17 227 805
S:a bundet eget kapital, kr	42 661 272	0	1 746 585	44 407 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 874 306	926 312	-1 746 585	36 054 033
Årets resultat, kr	926 312	-926 312	4 735 231	4 735 231
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 800 618	0	2 988 646	40 789 264
S:a eget kapital, kr	80 461 890	0	4 735 231	85 197 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 443 415 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	37 800 618
Årets resultat, kr	4 735 231
Reservation till underhållsfond, kr	-2 190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	443 415
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 789 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	40 789 264

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	31 481 170	29 509 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 615	208 752
Summa Rörelseintäkter		31 750 785	29 718 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 686 202	-17 779 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-848 377	-664 964
Personalkostnader	Not 6	-449 916	-435 081
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 595 622	-6 599 148
Summa Rörelsekostnader		-23 580 117	-25 478 718
Rörelseresultat		8 170 668	4 239 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	201 650	361 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 637 087	-3 674 218
Summa Finansiella poster		-3 435 437	-3 312 992
Resultat efter finansiella poster		4 735 231	926 312
Resultat före skatt		4 735 231	926 312
Årets resultat		4 735 231	926 312

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	198 315 255	204 910 877
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	129 905	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 746 179	1 533 382
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		200 191 339	206 444 259
Summa Anläggningstillgångar		200 191 339	206 444 259

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		35 683	18 178
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	17 735 323	10 572 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	862 365	358 316
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		18 633 371	10 949 439

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	12 194 642	11 765 454
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 194 642	11 765 454
Summa Omsättningstillgångar		30 828 013	22 714 893

Summa Tillgångar

231 019 352 **229 159 152**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 180 052	27 180 052
Fond för yttre underhåll	17 227 805	15 481 220
Summa Bundet eget kapital	44 407 857	42 661 272

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	36 054 033	36 874 306
Årets resultat	4 735 231	926 312
Summa Fritt eget kapital	40 789 264	37 800 618

Summa Eget kapital

85 197 121 **80 461 890**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	73 280 441	52 023 059
Summa Långfristiga skulder		73 280 441	52 023 059

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	66 887 204	91 545 178
Leverantörsskulder		1 327 137	982 636
Skatteskulder		115 589	55 797
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	263 576	167 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 948 284	3 922 943
Summa Kortfristiga skulder		72 541 790	96 674 203

Summa Skulder

145 822 231 **148 697 262**

Summa Eget kapital och skulder

231 019 352 **229 159 152**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 170 668	4 239 303
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 595 622	6 599 148
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 595 622	6 599 148
Erhållen ränta	35 574	361 227
Erlagd ränta	-3 669 159	-3 622 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 132 705	7 577 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-355 711	234 685
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	557 634	-751 923
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	201 923	-517 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 334 628	7 060 038
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-342 702	-203 029
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-342 702	-203 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 400 592	-3 776 260
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 400 592	-3 776 260
Årets kassaflöde	7 591 333	3 080 749
Likvida medel vid årets början	22 322 294	19 241 545
Likvida medel vid årets slut	29 913 627	22 322 294

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	143735 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 600 584	25 578 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 596 782	1 245 021
	Hyror lokaler	0	4 350
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 857 345	2 588 650
	Hyror förbrukningsbaserad	264 848	98 488
	Övriga primära intäkter	309 161	159 878
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 628 720	29 674 491
	Hysesbortfall	-147 550	-165 221
	<i>Summa</i>	-147 550	-165 221
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 481 170	29 509 270

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	74 773	0
	Övriga sekundära intäkter	194 842	208 752
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	269 615	208 752

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 428 373	-2 287 856
	Snö och halk-bekämpning	-255 544	-443 671
	Reparationer	-1 500 737	-2 538 191
	Planerat underhåll	-443 415	-1 466 958
	Försäkringsskador	-323 214	-240 632
	El	-3 030 947	-3 339 874
	Uppvärmning	-4 094 133	-4 083 432
	Vatten	-1 283 311	-1 136 232
	Sophämtning	-1 414 532	-1 117 461
	Fastighetsförsäkring	0	-317 356
	Kabel-TV	-118 087	-118 004
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-697 762	-625 806
	Övriga driftkostnader	-96 147	-64 051
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 686 202	-17 779 525

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-108 548	-141 284
	Administrationskostnader	-262 707	-295 814
	Extern revision	-30 375	-29 625
	Konsultkostnader	0	-11 725
	Medlemsavgifter	-95 400	-95 130
	Föreningsverksamhet	-54 199	-20 992
	Övriga förvaltningskostnader	-297 149	-70 394
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-848 377	-664 964
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-20 140	-10 031
	Övriga arvoden	-331 975	-332 331
	Sociala avgifter	-76 372	-72 194
	Övriga personalkostnader	-21 429	-20 525
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-449 916	-435 081
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 457	3 580
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	195 192	357 647
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	201 650	361 227
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 635 446	-3 654 087
	Övriga räntekostnader	-1 641	-20 131
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 637 087	-3 674 218

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	284 252 819	284 252 819
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 245 000	10 245 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 944	1 426 944
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	295 924 763	295 924 763
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-91 013 887	-84 418 265
	Årets avskrivningar	-6 595 622	-6 595 622
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-97 609 508	-91 013 887
	<i>Utgående redovisat värde</i>	198 315 255	204 910 877
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	324 000 000	309 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 800 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	990 000	1 056 000
	<i>Summa</i>	442 790 000	443 256 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	224 105 000	224 105 000
	Varav i eget förvar	-14 669 000	-14 669 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	209 436 000	209 436 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	841 976	841 976
	Årets investeringar	129 905	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	971 881	841 976
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-841 976	-838 450
	Årets avskrivningar	0	-3 526
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-841 976	-841 976
	<i>Utgående redovisat värde</i>	129 905	0

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	1 533 382	1 330 353
Årets investeringar	212 797	203 029
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 746 179	1 533 382

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	17 718 985	10 556 839
Övriga fordringar	16 338	16 106
Summa Övriga fordringar	17 735 323	10 572 945

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	166 076	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	696 290	358 316
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	862 365	358 316

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	16 000	16 000
Swedbank	1 965 909	1 536 721
SBAB	10 212 734	10 212 734
Summa Kassa och bank	12 194 642	11 765 454

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,90%	2026-02-25	24 290 072	539 972
Swedbank	2,70%	2026-01-23	29 863 516	702 672
Swedbank	3,05%	2028-03-24	22 535 224	533 616
Swedbank	3,40%	2027-03-25	26 578 015	615 000
Swedbank	2,77%	2027-01-25	25 900 818	585 000
Swedbank	2,70%	2026-01-23	11 000 000	800 000

140 167 645 3 776 260

Långfristig del	73 280 441
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 733 616
Lån som ska konverteras inom ett år	65 153 588
Kortfristig del	66 887 204
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 776 260
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 105 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,90%	2026-02-25	24 290 072	539 972
Swedbank	2,70%	2026-01-23	29 863 516	702 672
Swedbank	3,05%	2028-03-24	22 535 224	533 616
Swedbank	3,40%	2027-03-25	26 578 015	615 000
Swedbank	2,77%	2027-01-25	25 900 818	585 000
Swedbank	2,70%	2026-01-23	11 000 000	800 000

140 167 645 3 776 260

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 733 616
Lån som ska konverteras inom ett år	65 153 588
Kortfristig del	66 887 204

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	93 555	19 986
	Källskatt	51 471	57 852
	Inre fond	72 223	74 465
	Övriga kortfristiga skulder	46 327	15 346
	<i>Summa Övriga skulder</i>	263 576	167 649
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 637 957	2 435 700
	Upplupna räntekostnader	351 933	384 005
	Övriga upplupna kostnader	958 394	1 103 238
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 948 284	3 922 943

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby, org.nr. 716417-7581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby 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. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Lundgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Wirén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 23:39:21



Claes Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 18:44:49



Michael Ulander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:08:08



Yvonne Swahn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 22:08:45



Charlotta Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:55:12



Peter Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:02:49



Kent Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:47:13



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:05:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kent Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:45:31



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:05:46



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.

