



Årsredovisning 2025

HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0709 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 4:1	1953-02-16	1955 och 1988
Kallhäll 4:2	1953-02-16	1956

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	263
31	förråd	204
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 166
13	garageplatser	241
146	p-platser	0
Totalt 477 objekt		15 874

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 1 rok, 135 st 2 rok, 54 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:2	G:A	716418-4462	27,97% / 100%	Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Raita	Ordförande	2023-06-06	
Jorge Cesar Gomez Leiva	Ledamot	2024-10-02	2025-05-07
Gunnar Svensson	Ledamot	2024-07-04	
Julia Lindholm	Ledamot	2025-05-27	
Anna Wiborg-Liljebblad	Ledamot	2023-06-06	
Johan Thorsell	Ledamot	2023-06-06	2025-05-07
Micaela Collin	Ledamot	2024-07-04	
Gustav Fahlström	Ledamot	2023-06-06	
Daniel Jonsson	Ledamot	2024-07-04	
Erdem Tirpan	Ledamot	2025-10-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Fahlström, Julia Lindholm, Erik Raita, Michaela Collin och Daniel Jonsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Raita, Gustav Fahlström, Anna Wiberg, Micaela Collin

Revisorer har varit: Hatem Allam vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Eklund (sammankallande) och Jarl Almström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 8 % 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 under 2025.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Styrelsen uppdrogs att inom sig utse representanter till fullmäktige. Dessvärre hade ingen möjlighet att delta som representant på fullmäktige.

Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Styrelsen uppdrogs att inom sig utse representanter till styrelsen. Gustav Fahlström, Ordinarie

Flaggansvarig

Vakant

Fastighet och försäkring

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Protector. Den nya försäkringen gäller fr o m 2026-01-01 t o m 2026-12-31.

Tjänsterna vi har inom föreningen inkluderar:

- Digital köhantering genom HSB portalen, bilplats, garage, förråd.
- Värme från Eon.
- El till föreningen från Fortum. Bestående av: 15% sol, 30 % vind, 55% vatten.
- Kabel-TV från Tele2.
- Bredband, Telenor, Tele2.
- Vatten från Järfälla Kommun.
- Återvinning/mat hanteras av Järfälla Kommun.
- P-platsövervakning sköts av Apcoa.
- Skadedjurshantering sköts av Anticimex.
- Städning har utförts av Ready Steady Clean AB
- Markservice, Gröna Roslagen drift & underhåll AB
- Ekonomiskförvaltning sköts av HSB.
- Administrativ Förvaltning sköts av HSB
- Fastighetsdrift sköts av HSB.

Föreningen har 2 tvättstugor i A-huset, 1 i B-huset och 1 C-huset, (uppdelad på två bostningsmöjligheter). I A-huset finns även ett mangelrum, i C-huset en föreningslokal och i B-huset ett hobbyrum.

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

Skyddsrum

Föreningen har 6 st skyddsrum, 2 i varje hus.

I A-huset finns skyddsrum vid Rondellen 3 och 7, som kan ta in 170 respektive 158 personer.

I B-huset finns skyddsrum vid Rondellen 11 och 14, som kan ta in 42 respektive 117 personer.

I C-huset finns skyddsrum vid Rondellen 19 och 22, som kan ta in 125 respektive 110 personer.

Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Stockholm gällande ekonomisk förvaltning fastighetsförvaltning, och fastighetsdrift. Föreningen är medlem i HSB.

Förvaltare

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötaren anställd av HSB var Anders Byström.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser.

Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

Verksamhetsåret 2025

2025 var ett år där styrelsen satte igång fönsterbytet efter nästan ett helt års ansökningsprocess hos Järfälla kommun. Även den efterlängtaade renoveringen av poolen gjordes under året till många boendes glädje. Styrelsearbetet generellt har numera hittat sin form, där många börjar hitta in roll och kunna sina ansvarsområden.

Större åtgärder som skett under året:

Fönsterbyte

Under våren 2025 genomfördes en upphandling av entreprenören EPT samt nödvändiga lån togs hos Swedbank. Under sommaren gjordes ett provmontage och i oktober efter viss försening startade fönsterbytet. Fönsterbytet sker port för port med start i Rondellen 1 och planeras vara klart innan sommaren 2026.

Renovering av poolen

Under våren/sommaren 2025 byggdes en ny barnpool som öppnades i mitten av sommaren. Entreprenören Bkv Markentreprenad AB byggde poolen enligt våra önskemål. Styrelsen utsåg en poolansvarig samt införde en poolgrupp för att sköta poolen när den var öppen. Poolansvarig var Dennis Andersson.

Radonmätning och efterföljande åtgärder

En radonmätning genomfördes under 2024 som visade på förhöjda värden framför allt i källarna på fastigheten. Under 2024/25 genomfördes ett omfattande radontättningsarbete som förhoppningsvis ska leda till bättre radonvärden framöver. En ny mätning gjordes under 2025 med bättre resultat, men vi har än så länge inte lyckats komma in i alla lägenheter.

Fortsatta förberedelser inför stambyte

Under början av 2024 genomfördes en förstudie för stambyte som visade på stora behov. Utifrån förstudien har styrelsen tillsammans med HSB lagt upp en plan för när stambyte kan genomföras. Målsättningen är att påbörja ett stambyte under år 2026 eller mer troligt 2027 på grund av arbetsbelastningen för styrelsen.

Renovering av husfasad

Under hösten 2025 uppdagades att skicket på gaveln vid Rondellen 1 var så dåligt så att puts riskerade att falla ner. Således fick föreningen göra en akut besiktning av samtliga fasader, men det visade sig att det var vid Rondellen 1 som fasaden var riktigt dålig. Entreprenören J17 Solutions AB anlätades och fasaden med akut behov åtgärdades.

Övriga saker som skett under året:

Medlemsmöte om fönsterrenovering i samband med årsstämma

I samband med årsstämman anordnade styrelsen ett medlemsmöte för att informera boende om fönsterrenoveringen samt andra händelser under året. Deltog på medlemsmötet gjorde bland annat Fönsterkonsultgruppens representanter samt entreprenören EPT.

Trädgård

Området kring "ingången" till Rondellen från Kallhälls centrum har fått ett lyft i form av: lagning av staketet, flytt av stenar och diverse skräp, utjämning av mark, ny jord och nysådd av gräs samt plantering av ett 10-tal buskar som förhoppningsvis kommer att blomma från maj till en bra bit in på hösten. I oktober anordnade Trädgårdsgruppen en gårdsdag med fika, gemenskap, plantering av blomsterlökar, och skräpplockning. Insatserna sparade föreningen cirka 20 000 kr på bara några timmar. Trädgårdsgruppen och vår entreprenör Gröna Roslagen har även planterat ytterligare ett antal buskar på Rondellens gröna ytor. Gräsytan i poolområdet har också jämnats till med ny jord och gräs.

Bytesrum

Bytesrummet har blivit uppfräschat och ombyggt för att fungera bättre. Hyllor har installerats längs ena väggen för att ge mer utrymme åt bytesföremål. Tydliga ordningsregler och anvisningar har satts upp i rummet.

Trygghetsvandring

Under hösten 2025 genomfördes en trygghetsvandring med Järfälla kommuns trygghetssamordnare. Stora delar av styrelsen deltog och flera åtgärder uppdagades och åtgärdades sedan under hösten. Dessa trygghetsvandringar är tänkt att bli ett återkommande del av arbetet i styrelsen och nästa trygghetsvandring planeras äga rum under våren 2026.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutar följande höjning för att täcka de ökade driftkostnaderna för föreningen gällande skötsel samt för att vara väl rustade inför framtida underhåll. Månadsavgiften höjs med 5 % inför året 2026.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 336 och under året har det tillkommit 19 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 331.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	361	129	252	145	233
Skuldsättning, kr/kvm	3 537	2 903	2 957	3 104	2 499
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 702	2 957	3 051	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	293	282	276	267	251
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	1 042	922	837	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 160	1 083	978	913	914
Nettoomsättning, tkr	18 018	16 700	15 296	14 034	14 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 394	-35	1 714	1 019	2 590
Soliditet, %	24	27	23	24	26

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	445 355	0	0	445 355
Underhållsfond, kr	1 855 373	0	-1 260 333	595 040
S:a bundet eget kapital, kr	2 300 728	0	-1 260 333	1 040 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 518 448	-35 399	1 260 333	16 743 381
Årets resultat, kr	-35 399	35 399	1 393 865	1 393 865
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 483 049	0	2 654 198	18 137 246
S:a eget kapital, kr	17 783 777	0	1 393 865	19 177 641

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 059 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 319 333 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	15 483 048
Årets resultat, kr	1 393 865
Reservation till underhållsfond, kr	-1 059 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 319 333
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 137 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 137 246

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	18 018 065	16 699 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	395 100	31 513
Summa Rörelseintäkter		18 413 165	16 731 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 877 374	-12 580 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-547 093	-890 448
Personalkostnader	Not 6	-305 775	-335 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 936 288	-1 926 080
Summa Rörelsekostnader		-15 666 530	-15 732 505
Rörelseresultat		2 746 636	998 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 493	15 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 371 263	-1 049 160
Summa Finansiella poster		-1 352 770	-1 034 036
Resultat efter finansiella poster		1 393 865	-35 399
Resultat före skatt		1 393 865	-35 399
Årets resultat		1 393 865	-35 399

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	58 091 041	60 027 329
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	7 771 631	371 450
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		65 862 671	60 398 779
Summa Anläggningstillgångar		65 862 671	60 398 779

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 168	18 129
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 734 018	4 553 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	811 462	974 271
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		14 561 648	5 545 622

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	449 570	425 426
<i>Summa Kassa och bank</i>		449 570	425 426
Summa Omsättningstillgångar		15 011 218	5 971 049

Summa Tillgångar		80 873 890	66 369 828
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	445 355	445 355
Fond för yttre underhåll	595 040	1 855 373
Summa Bundet eget kapital	1 040 395	2 300 728

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 743 381	15 518 448
Årets resultat	1 393 865	-35 399
Summa Fritt eget kapital	18 137 247	15 483 048

Summa Eget kapital

19 177 642 17 783 776

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 617 500	27 954 685
Summa Långfristiga skulder		27 617 500	27 954 685

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 525 585	16 887 486
Leverantörsskulder		3 053 716	1 794 547
Skatteskulder		17 762	40 793
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	24 367	20 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 457 318	1 887 896
Summa Kortfristiga skulder		34 078 748	20 631 366

Summa Skulder

61 696 248 48 586 051

Summa Eget kapital och skulder

80 873 890 66 369 828

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 746 636	998 637
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 936 288	1 926 080
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 936 288	1 926 080
Erhållen ränta	18 493	15 124
Erlagd ränta	-1 387 666	-1 029 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 313 750	1 910 147
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	166 835	-330 211
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 825 686	294 166
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 992 521	-36 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 306 272	1 874 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 400 181	-677 700
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 400 181	-677 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	11 300 914	-1 426 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 300 914	-1 426 100
Årets kassaflöde	9 207 005	-229 697
Likvida medel vid årets början	4 975 366	5 205 063
Likvida medel vid årets slut	14 182 371	4 975 366

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	6 268 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 616 173	15 385 256
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	413 875	414 000
	Hyror lokaler	60 108	60 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	823 260	748 800
	Hyror förbrukningsbaserad	3 311	6 568
	Hyror övrigt	95 112	85 664
	Övriga primära intäkter	149 097	128 929
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 160 936	16 829 325
	Hysesbortfall	-142 871	-129 696
	<i>Summa</i>	-142 871	-129 696
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 018 065	16 699 629
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	31 513
	Övriga sekundära intäkter	395 100	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	395 100	31 513
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 208 736	-2 690 270
	Snö och halk-bekämpning	-179 759	-344 095
	Reparationer	-1 074 736	-1 937 729
	Planerat underhåll	-2 319 334	-95 869
	Försäkringsskador	-74 750	-541 345
	El	-487 337	-439 138
	Uppvärmning	-3 279 579	-3 195 322
	Vatten	-886 891	-720 561
	Sophämtning	-769 332	-637 246
	Fastighetsförsäkring	-500 216	-500 216
	Kabel-TV och bredband	-531 229	-511 574
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-493 534	-483 160
	Övriga driftkostnader	-71 941	-483 953
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 877 374	-12 580 477

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 503	-82 125
	Administrationskostnader	-68 732	-88 238
	Extern revision	-33 000	-28 000
	Konsultkostnader	-26 775	-61 250
	Medlemsavgifter	-83 520	-83 520
	Föreningsverksamhet	-14 656	-18 244
	Övriga förvaltningskostnader	-283 906	-529 072
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-547 093	-890 448
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 460	-14 700
	Övriga arvoden	-221 950	-243 300
	Sociala avgifter	-72 365	-77 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-305 775	-335 500
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	4 440	1 742
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 052	13 382
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 493	15 124
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	-1 369 836	-1 043 266
	Övriga räntekostnader	-1 427	-5 894
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 371 263	-1 049 160

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 543 983	92 237 733
	Ingående anskaffningsvärde mark	786 000	786 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 188 800	1 188 800
	Årets investeringar	0	306 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	94 518 783	94 518 783
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 491 454	-32 565 374
	Årets avskrivningar	-1 936 288	-1 926 080
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-36 427 742	-34 491 454
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 091 041	60 027 329
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	150 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 338 000	2 837 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	433 000	491 000
	<i>Summa</i>	208 771 000	228 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 289 700	50 089 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 289 700	50 089 700
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	371 450	0
	Årets investeringar	7 400 181	371 450
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	7 771 631	371 450
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 732 801	4 549 940
	Övriga fordringar	1 217	3 283
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 734 018	4 553 223

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	811 462	974 271
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	811 462	974 271

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	5 767	5 750
Swedbank	436 368	412 242
SBAB	7 435	7 435
<i>Summa Kassa och bank</i>	449 570	425 426

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>
Nordea	3,42%	2027-06-16	15 790 000	360 000
Swedbank	2,58%	2028-08-25	12 437 500	250 000
Swedbank	2,56%	2026-05-25	15 750 900	318 200
Swedbank	2,53%	2026-11-25	12 164 685	320 000
			56 143 085	1 248 200

Långfristig del	27 617 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	610 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 915 585
Kortfristig del	28 525 585
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 248 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 992 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 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>
Nordea	3,42%	2027-06-16	15 790 000	360 000
Swedbank	2,58%	2028-08-25	12 437 500	250 000
Swedbank	2,56%	2026-05-25	15 750 900	318 200
Swedbank	2,53%	2026-11-25	12 164 685	320 000
			56 143 085	1 248 200

Nästa års amortering av långfristig skuld	610 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 915 585
Kortfristig del	28 525 585

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 914	5 110
Övriga kortfristiga skulder	20 453	15 534
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 367	20 644

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 497 392	1 297 081
Upplupna räntekostnader	62 487	78 890
Övriga upplupna kostnader	897 439	511 925
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 457 318	1 887 896

Årsredovisningen har beslutats 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:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla
Org.nr 713200-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfällas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-26. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hatem Allam

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Erik Raita

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:54:50



Julia Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:40:45



Micaela Collin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:45:23



Gunnar Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:00:24



Erdem Tirpan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:09:29



Daniel Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:15:43



Anna Wiborg-Liljeblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:14:40



Gustav Fahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:59:48



Hatem Allam

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:53:44



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:06:05



Revisionsberättelse 2025

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

Hatem Allam

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:55:34



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:05:45



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.