



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Svetsaren i Järfälla

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Svetsaren i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0923 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 7:5	1960-04-01	1962
Kallhäll 7:2	1960-04-01	1962
Kallhäll 7:3	1960-04-01	1961
Kallhäll 7:4	1960-04-01	1962

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 451
21	lokaler (hyresrätt)	772
167	p-platser	0
74	garageplatser	1 110
Totalt 558 objekt		22 333

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 2 st 2 rok, 98 st 3 rok, 98 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:3	G:A	716418-4140	24,67%	Sopsugterminal med soptransportrör och ledningar samt bottenventiler med anslutningsrör till sopnedkast, Styr-och reglerutrustning, Bottenventiler under marknedkast med styr-och reglerutrustning, Transportluftventiler med styr-och reglerutrustning, Ljudfälla

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Zoran Banovski	Ordförande	2024-05-10	2025-06-12
Zoran Banovski	Ledamot	2024-01-04	
Oskar Ringdahl	Ordförande	2025-06-12	
Oskar Ringdahl	Ledamot	2024-12-06	
Conny Jonsson	Ledamot	2016-05-05	
Monica Lönnqvist	Ledamot	2025-09-25	
Charlotte Engleson	Ledamot	2022-12-11	
Peter Gardell	Ledamot	2022-12-11	
Ulrika Svensson	Ledamot	2021-07-04	2025-06-12
Pernilla Rossander	Ledamot	2025-06-12	
Pernilla Rossander	Suppleant	2024-01-04	2025-06-12
Jan Axel Östlund	Suppleant	2025-06-12	
Elias Rundlöf	Suppleant	2024-01-04	2025-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zoran Banowski, Charlotte Engleson, Peter Gardell och Jan Östlund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotte Engleson, Peter Gardell och Oskar Ringdahl.

Revisorer har varit: Eva Örtenberg med Gunnar Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Melissa Chazarreta (sammankallande) och Olivia Sjöström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 7,2% från 2025-01-01 och styrelsen har beslutat om en höjning på 6,5% från 2026-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-08.

Kort om verksamhetsåret

År 2025 har präglats av att flera av de stora projekt som förbereddes under föregående år nu har realiserats. Fokus har legat på modernisering av hissar, energieffektivisering och förbättrad avfallshantering för att skapa ett mer hållbart och ekonomiskt fördelaktigt boende för våra medlemmar.

De viktigaste milstolparna under året har varit:

- **Gruppavtal för bredband:** Föreningen har under året tecknat och infört ett nytt gruppavtal för bredband. Genom att förhandla gemensamt har vi kunnat säkerställa en hög driftsäkerhet och en modern tjänst till ett mycket förmånligt pris för samtliga medlemmar.
- **Individuell mätning och debitering (IMD):** Efter förhandlingar under 2024 har gemensam el med IMD nu införts. Detta förenklar administrationen och ger medlemmarna bättre kontroll över sin egen energiförbrukning.
- **Ny avfallshantering:** Det stora projektet med nya avfallsstationer har slutförts. I samband med detta har de gamla sopnedkasterna stängts och ersatts av fastighetsnära sopstationer med källsortering.
- **Hissmodernisering:** Arbetet med att uppgradera föreningens hissar till gällande EU-standard har påbörjats enligt plan. Under året har de första hissarna renoverats, och resterande arbete fortlöper in i 2026.
- **Digital köhantering:** Garage och parkeringsplatser har fått nya nummer och avtalen har digitaliserats. Detta har skapat en mer transparent och lätthanterlig köhantering för alla boende.
- **Optimering av värmesystemet:** Under året har styrelsen arbetat vidare med att utreda och implementera åtgärder för att säkerställa en stabil och kostnadseffektiv drift av fastighetens värmesystem.

Information till medlemmarna

Styrelsen har prioriterat en löpande och nära kommunikation med medlemmarna. Genom nyhetsbrevet "Svetsarbladet" har information gått ut om aktuella händelser och pågående projekt i föreningen.

Under året har boendeträffar arrangerats där medlemmar getts möjlighet att ställa frågor och föra dialog direkt med styrelsen. Vidare har specifika informationsmöten hållits i respektive port inför de stundande hissrenoveringarna för att säkerställa att berörda boende fått direkt information om arbetets genomförande. Minnesanteckningar från träffarna finns tillgängliga på föreningens hemsida.

Kurser och konferenser

För att strukturera upp året och sätta prioriteringsmål hölls en planeringskonferens för styrelsen i september i styrelserummet på Svetsarvägen.

Portombud och funktionärer

Vårt nätverk av portombud är fortsatt aktivt och spelar en viktig roll i välkommandet av nyinflyttade grannar. Som tack för deras och övriga funktionärers arbete hölls den årliga funktionärsmiddagen i januari 2025.

Utförda besiktningar och löpande underhåll

Under året har föreskrivna och förebyggande besiktningar genomförts gällande lekplats, ytermiljö samt hissar. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har utförts löpande under hela året.

Föreningens planerade arbete under 2026

Under det kommande året planerar styrelsen att fokusera på följande områden:

- **Stam- och fönsterbyte:** Projektering och planering kommer att pågå under hela året.
- **Fortsatt hissprojekt:** Slutföra moderniseringen av resterande hissar i fastigheten.

- **Värmesystemet:** Genomföra förbättringsåtgärder i värmesystemet för att ytterligare optimera inomhusklimatet och sänka energikostnaderna.
- **Skyddsrum:** Fortsätta arbetet med att uppdatera skyddsrummen och säkerställa att rutiner för dessa är aktuella.
- **Underhållsplan:** Löpande uppdatering av den långsiktiga underhållsplanen för att säkerställa föreningens goda ekonomi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Införande av IMD för el
2025	Renovering av 9 hissars till EU-standard
2025	Införande av gruppavtal internet
2025	Renovering av värmepump samt uppdaterad programvara för värmesystem
2025	Installation av nya sopstationer med sortering
2023	Införande av fastighetsnära avfallshantering
2023	Byte av radiatorventiler
2022	Ommålning av vindsutrymmen, cykelrum och barnvagnsrum
2020	Ombyggnation av en föreningslokal på Svetsarvägen 7 till två lägenheter
2019	Installation av brandlarm i vindsutrymmen
2018	Byte av garageportar
2017	Installation av bergvärmesystem
2015	Omgjorda rabatter samt sjösidans lek- och grillplatser
2014	Byte av elsystem
2011	Fasad- och balkongrenovering
2010	Omläggning av yttertak
2009	Ombyggnation av tvättstuga
2008	Installation av bredband
2005	Renovering av hissar
2005	Relining av avlopps- och dagvattenledningar
1984	Installation av isolerglaskassett på lägenhetsfönster

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

Nedanstående är väsentliga utdrag ur underhållsplanen samt styrelsens egna planeringar. Poster markerade med * är utdrag ur underhållsplanen och utförs efter behov.

Årtal	Åtgärd
2026	Hissrenovering av resterande hissars
2026	Byte av värmepumpar
2026/27	Laddplatser för el-bil
2026/27	Avveckling av Samfälligheten sopsugen samt rivning av sopsugsanläggningen
2027/28	Byte av fönster i lägenheterna
2029	Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 379 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 382.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	263	213	169	132	149
Skuldsättning, kr/kvm	2 338	2 386	2 442	2 476	2 426
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 553	2 464	2 522	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	180	178	174	163	147
Årsavgifter, kr/kvm	814	750	680	656	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	797	788	820	682	685
Nettoomsättning, tkr	17 787	16 419	14 868	14 529	14 524
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 531	1 566	214	-1 857	239
Soliditet, %	42	42	40	40	41

*Garageytan har beräknats utifrån en scablon, den ingår i total yta fr.o.m. 2025 vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

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	1 862 903	0	0	1 862 903
Upplåtelseavgifter, kr	3 881 282	0	0	3 881 282
Underhållsfond, kr	16 057 713	0	-5 247	16 052 466
S:a bundet eget kapital, kr	21 801 898	0	-5 247	21 796 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 224 105	1 565 670	5 247	17 795 022
Årets resultat, kr	1 565 670	-1 565 670	1 530 748	1 530 748
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 789 775	0	1 535 995	19 325 770
S:a eget kapital, kr	39 591 673	0	1 530 748	41 122 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 272 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 277 247 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	17 789 775
Årets resultat, kr	1 530 748
Reservation till underhållsfond, kr	-1 272 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 277 247
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 325 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 325 770
------------------------------------	-------------------

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	17 787 182	16 419 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 036	216 587
Summa Rörelseintäkter		17 800 218	16 635 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 443 529	-9 944 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 857	-603 582
Personalkostnader	Not 6	-312 255	-343 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 924 526	-2 924 526
Summa Rörelsekostnader		-15 233 167	-13 816 101
Rörelseresultat		2 567 051	2 819 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	166 827	240 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 203 130	-1 494 262
Summa Finansiella poster		-1 036 303	-1 254 141
Resultat efter finansiella poster		1 530 748	1 565 670
Resultat före skatt		1 530 748	1 565 670
Årets resultat		1 530 748	1 565 670

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	72 605 838	75 530 364
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	14 318 393	4 335 611
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		86 924 231	79 865 975
Summa Anläggningstillgångar		86 924 231	79 865 975

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		138 827	146 161
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 028 667	7 161 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	957 255	943 438
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 124 749	8 250 852

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 779 240	5 781 609
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 779 240	5 781 609

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	108 175	93 169
<i>Summa Kassa och bank</i>		108 175	93 169

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		12 012 164	14 125 630
Summa Tillgångar		98 936 395	93 991 605

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 744 185	5 744 185
Fond för yttre underhåll	16 052 466	16 057 713
Summa Bundet eget kapital	21 796 651	21 801 898

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 795 022	16 224 105
Årets resultat	1 530 748	1 565 670
Summa Fritt eget kapital	19 325 770	17 789 775

Summa Eget kapital

41 122 421 39 591 673

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 297 000	15 000 000
Summa Långfristiga skulder		20 297 000	15 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 913 020	35 390 020
Leverantörsskulder		2 404 640	624 002
Skatteskulder		46 479	28 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 071 668	1 062 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 081 168	2 294 564
Summa Kortfristiga skulder		37 516 974	39 399 932

Summa Skulder

57 813 974 54 399 932

Summa Eget kapital och skulder

98 936 395 93 991 605

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 567 051	2 819 811
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 924 526	2 924 526
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 924 526	2 924 526
Erhållen ränta	190 762	217 420
Erlagd ränta	-1 274 628	-1 507 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 407 711	4 454 037
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-211 345	-367 487
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 665 540	-2 004 795
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 454 195	-2 372 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 861 906	2 081 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 982 782	-1 377 909
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 982 782	-1 377 909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 820 000	-1 180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 820 000	-1 180 000
Årets kassaflöde	-2 300 876	-476 154
Likvida medel vid årets början	13 035 822	13 511 976
Likvida medel vid årets slut	10 734 946	13 035 822

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.

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.

Garageytan är inkluderad i nyckeltalen från 2025 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren.

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	16 445 084	15 343 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	207 292	0
	Hyror lokaler	195 624	193 074
	Hyror garage och parkeringsplatser	771 067	683 043
	Hyror förbrukningsbaserad	18 261	0
	Hyror övrigt	37 272	28 890
	Övriga primära intäkter	225 975	244 687
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 900 575	16 492 798
	Hysesbortfall	-60 200	-20 279
	Avsatt till inre fond	-53 193	-53 193
	<i>Summa</i>	-113 393	-73 472
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 787 182	16 419 326

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	212 095
	Övriga sekundära intäkter	13 036	4 492
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 036	216 587

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 807 952	-2 356 061
	Snö och halk-bekämpning	-80 273	-92 053
	Reparationer	-1 048 083	-1 277 100
	Planerat underhåll	-1 277 247	0
	Försäkringsskador	-146 457	-454 341
	El	-3 019 910	-2 913 758
	Vatten	-996 623	-852 453
	Sophämtning	-683 275	-859 474
	Fastighetsförsäkring	-477 397	-454 664
	Kabel-TV och bredband	-232 401	-114 933
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-559 646	-541 428
	Övriga driftkostnader	-114 265	-28 588
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 443 529	-9 944 853
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-68 301	-35 834
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 981	-99 423
	Administrationskostnader	-94 481	-88 591
	Extern revision	-34 625	-32 125
	Konsultkostnader	0	3 520
	Medlemsavgifter	-88 920	-88 650
	Föreningsverksamhet	-37 529	-20 090
	Övriga förvaltningskostnader	-189 019	-242 388
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-552 857	-603 582
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-295 303	-266 240
	Löner och övriga ersättningar	-638	0
	Sociala avgifter	2 437	-67 901
	Övriga personalkostnader	-9 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-312 255	-343 141

Utfallet för sociala avgifter blir positivt pga. periodiseringseffekt.

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	32 821	51 799
	Ränteintäkter placeringar	0	2 417
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	134 006	185 905
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	166 827	240 120
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	-1 201 282	-1 493 038
	Övriga räntekostnader	-1 848	-1 224
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 203 130	-1 494 262
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 346 610	120 346 610
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 371 700	1 371 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 917 046	6 917 046
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 635 356	128 635 356
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 104 993	-50 180 467
	Årets avskrivningar	-2 924 526	-2 924 526
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-56 029 519	-53 104 993
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 605 837	75 530 363
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	209 000 000	209 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 089 000	3 375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 827 000	2 538 000
	<i>Summa</i>	289 916 000	315 913 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 588 600	59 588 600
	Varav i eget förvar	-420 000	-420 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 168 600	59 168 600

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 335 611	2 957 702
	Årets investeringar	9 982 782	1 377 909
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	14 318 393	4 335 611
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 847 531	7 161 044
	Övriga fordringar	181 136	209
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 028 667	7 161 253
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	18 671	42 606
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	938 585	900 832
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	957 255	943 438
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	108 175	65 035
	SBAB	0	28 134
	<i>Summa Kassa och bank</i>	108 175	93 169

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>
Stadshypotek AB	2,45%	2026-03-02	16 913 020	1 180 000
Stadshypotek AB	2,78%	2028-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-03-01	5 297 000	0
Stadshypotek AB	0,71%	2026-06-01	15 000 000	0
			52 210 020	1 180 000

Långfristig del	20 297 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 913 020
Kortfristig del	31 913 020
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 180 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
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>
Stadshypotek AB	2,45%	2026-03-02	16 913 020	1 180 000
Stadshypotek AB	2,78%	2028-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-03-01	5 297 000	0
Stadshypotek AB	0,71%	2026-06-01	15 000 000	0
			52 210 020	1 180 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 913 020
Kortfristig del	31 913 020

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	56 000	56 000
Inre fond	992 058	983 349
Övriga kortfristiga skulder	23 610	23 554
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 071 668	1 062 903

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 623 255	1 405 211
	Upplupna räntekostnader	35 380	106 878
	Övriga upplupna kostnader	422 533	782 475
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 081 168	2 294 564

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-04-10.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svetsaren i Järfälla
Org.nr 713200-0923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svetsaren i Järfälla för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Svetsaren 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Svetsaren 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 ledamot 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Örtenberg
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Oskar Ringdahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:29:19



Charlotte Engleson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:35:24



Peter Gardell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:45:58



Conny Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 10:11:50



Pernilla Rossander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:56:52



Zoran Banovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:08:42



Monica Lönnqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:48:20



Eva Örtenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:30:11



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:36:51



Revisionsberättelse 2025

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

Eva Örtenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 18:34:53



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:36:28



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.