



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Boken i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-1087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 2:175	1969-12-31	1969
Viksjö 2:176	1969-12-31	1969
Viksjö 2:177	1969-12-31	1969
Viksjö 2:178	1969-12-31	1969

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 937
3	lokaler (hyresrätt)	173
152	förråd	483
259	p-platser	0
Totalt 696 objekt		26 593

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 69 st 3 rok, 87 st 4 rok, 100 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Viksjö S:16	Samfällighet		100	Garage och parkering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Hansen	Ordförande	2023-10-18	
Leif Blomkvist	Ledamot	2017-05-18	
Sten Åke Svensson	Ledamot	2017-05-18	2025-05-29
Sten Åke Svensson	Suppleant	2025-05-29	2025-11-06
Jorge Cesar Gomez Leiva	Ledamot	2025-01-28	
Mats Lundberg	Ledamot	2020-05-29	
Jenny Alm	Ledamot	2025-05-29	
Adalberto Misas Córdoba	Ledamot	2025-05-29	
Hanife Öztürk	Ledamot	2023-05-23	2025-05-29
Anna Aspsäter	Ledamot	2025-05-29	
Anna Aspsäter	Suppleant	2023-05-23	2025-05-29
Yassin Hussin	Suppleant	2020-05-29	2025-05-29
Evonne Assmar	Suppleant	2025-05-29	
Catarina Khan	Suppleant	2025-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Adalberto Misas, Jörgen Hansen och Mats Lundberg och suppleanterna Catarina Khan och Evonne Assmar.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Blomkvist, Mats Lundberg, Jörgen Hansen och Jenny Alm.

Revisorer har varit: Karin Andersson Nordström med Pär Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Alm (sammankallande), Astrid Sjölander samt Mariana Misas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 8 % fr o m 2025-01-01.

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 2025-06-17.

Årsavgiften höjs med 3 % fr o m 2026-01-01.

Ombyggnad och underhåll

Under 2025 genomfördes stamspolning i hela föreningen och underhåll av samtliga fönster i vår förening i syfte att komma tillrätta med befintliga och framtida problem med våra fönster. Föreningen ålades av brandskyddsskäl under år 2024 att bygga en ny utrymningsväg i förskolan Axets lokaler, arbetet med detta slutfördes under våren 2025. Våra cykelhus gicks igenom och reparerades. Hela föreningens elsystem besiktigades enligt nytt lagkrav och samtliga funna brister blev åtgärdade. Sedvanligt underhåll har utförts under året. Vidare genomfördes utredningar gällande energi, elanläggningar, tak och fasader. Samt en projektering påbörjades gällande en eventuell trapphusrenovering inklusive nytt passer- och låssystem.

Vattenskador

Föreningen har under året haft få skador som är relaterade till fukt eller vattenläckage.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren under juni månad.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året förmedlat information till boende via föreningens webbplats, styrelsen arbetar fortlöpande med webbplatsen samt med vårt interna medlemsblad "Bokenbladet" som har utkommit med fyra nummer under året.

Fritidslokalen

Fritidslokalen har under 2025 varit fortsatt populär att boka och använda av medlemmarna.

Gästlägenheten

Vår nya gästlägenhet började tas i bruk i februari detta år och har bokats av medlemmar till sina gäster under hela året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Balkongutbyggnad
2016	Fönsterbyte
2019-2021	Stambyte
2024	Avloppsrelining tvättstugehusen
2024	Ombyggnad av hobbylokal till gästlägenhet
2024-2025	Nödutgång i förskolan Axets lokaler
2025	Stamspolning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Under år 2026 kommer Brf Boken att starta ett omfattande energieffektiviseringsprojekt som bland annat omfattar nya abonnentcentraler i våra undercentraler, nytt styrsystem för värme med inbegripet inklusive injustering, takbyte samtliga bostadshus och installation av solceller på de nya taken, frånluftsåtervinning på vindarna via värmepump dessutom utförs nödvändigt underhåll av våra husgrunder. I våra tvättstugor planeras ny LED-belysning förutom nya torkskåp och torktumlare som sparar mycket energi. Fritidslokalen får ny ventilation som drar betydligt mindre energi. Projektering har genomförts inför en eventuell trapphusrenovering inklusive nytt skalskydd och passersystem. Föreningen kommer under året att fortsätta amortera i samma takt som hittills på befintliga lån och bygga upp sparande och likviditet i kassaflödet inför kommande års nödvändiga investeringar och underhållsbehov. Brf Bokens ekonomi är fortsatt god, stabil och står väl rustad inför framtiden på lång sikt.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 392 och under året har det tillkommit 31 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 395.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	250	190	110	281	404
Skuldsättning, kr/kvm	6 226	6 359	6 447	6 490	6 608
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 267	6 421	6 575	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	306	291	280	218	248
Årsavgifter, kr/kvm	1 101	996	922	853	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 139	1 032	942	871	1 021
Nettoomsättning, tkr	29 603	26 803	24 914	24 140	27 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	678	-631	-2 527	2 825	7 665
Soliditet, %	26	25	25	26	24

Definitioner av nyckeltal se Not 1

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	3 016 600	0	0	3 016 600
Underhållsfond, kr	15 792 703	0	-506 907	15 285 796
S:a bundet eget kapital, kr	18 809 303	0	-506 907	18 302 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	40 572 677	-630 605	506 907	40 448 979
Årets resultat, kr	-630 605	630 605	678 238	678 238
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 942 072	0	1 185 145	41 127 217
S:a eget kapital, kr	58 751 375	0	678 238	59 429 613

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 076 907 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	39 942 072
Årets resultat, kr	678 238
Reservation till underhållsfond, kr	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 076 907
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	41 127 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	41 127 217
------------------------------------	-------------------

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	29 603 343	26 803 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 988	224 982
Summa Rörelseintäkter		29 743 331	27 028 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 975 906	-16 594 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-908 117	-1 034 374
Personalkostnader	Not 6	-416 864	-335 735
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 745 086	-4 709 669
Summa Rörelsekostnader		-24 045 974	-22 673 837
Rörelseresultat		5 697 357	4 354 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	172 857	372 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 191 976	-5 357 639
Summa Finansiella poster		-5 019 119	-4 984 992
Resultat efter finansiella poster		678 238	-630 605
Resultat före skatt		678 238	-630 605
Årets resultat		678 238	-630 605

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	212 023 041	216 768 127
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		212 023 041	216 768 127

Summa Anläggningstillgångar

212 023 041 **216 768 127**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		140 890	46 243
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 276 069	4 064 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 381 290	912 979
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 798 249	5 023 703

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	10 669 922	10 500 023
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 669 922	10 500 023

Summa Omsättningstillgångar

17 468 171 **15 523 726**

Summa Tillgångar

229 491 212 **232 291 853**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll	15 285 796	15 792 703
Summa Bundet eget kapital	18 302 396	18 809 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	40 448 979	40 572 677
Årets resultat	678 238	-630 605
Summa Fritt eget kapital	41 127 217	39 942 072

Summa Eget kapital

59 429 613	58 751 375
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	88 528 832	110 328 612
Summa Långfristiga skulder		88 528 832	110 328 612

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		74 024 829	56 209 452
Leverantörsskulder		1 849 814	1 926 438
Skatteskulder		46 827	50 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 227 126	1 196 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 384 170	3 829 271
Summa Kortfristiga skulder		81 532 766	63 211 866

Summa Skulder

170 061 598	173 540 478
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

229 491 212	232 291 853
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

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

Rörelseresultat 5 697 357 4 354 387

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 745 086 4 709 669

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **4 745 086** **4 709 669**

Erhållen ränta 172 857 372 647

Erlagd ränta -5 165 563 -5 321 132

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital **5 449 738** **4 115 571***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -561 877 -478 560

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 479 110 -213 110

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-82 767** **-691 670****Kassaflöde från den löpande verksamheten** **5 366 971** **3 423 901****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -3 516 229

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-3 516 229****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 984 403 -4 001 572

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-3 984 403** **-4 001 572****Årets kassaflöde** **1 382 568** **-4 093 899****Likvida medel vid årets början** **14 524 947** **18 618 846****Likvida medel vid årets slut** **15 907 515** **14 524 947**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	4 965 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 102 710	25 097 180
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	1 441 960	727 731
	Hyror lokaler	323 939	314 209
	Hyror garage och parkeringsplatser	704 754	705 208
	Hyror förbrukningsbaserad	40 847	0
	Hyror övrigt	47 502	57 043
	Övriga primära intäkter	74 188	53 528
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 735 900	26 954 899
	Hysesbortfall	-39 560	-58 659
	Avsatt till inre fond	-92 997	-92 997
	<i>Summa</i>	-132 557	-151 656
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 603 343	26 803 243
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	137 012	181 082
	Övriga sekundära intäkter	2 976	43 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	139 988	224 982
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 018 023	-3 871 934
	Reparationer	-1 723 050	-1 177 007
	Planerat underhåll	-1 076 907	-894 027
	Försäkringsskador	-432 187	-378 798
	El	-2 301 831	-2 220 128
	Uppvärmning	-3 811 298	-3 911 292
	Vatten	-1 879 905	-1 500 265
	Sophämtning	-989 439	-970 318
	Fastighetsförsäkring	-653 927	-626 071
	Kabel-TV och bredband	-528 615	-509 797
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-527 988	-496 730
	Övriga driftkostnader	-32 736	-37 692
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 975 906	-16 594 059

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-114 813	-198 156
	Administrationskostnader	-195 168	-90 755
	Extern revision	-32 375	-30 125
	Konsultkostnader	-165 285	-85 811
	Medlemsavgifter	-85 140	-95 927
	Föreningsverksamhet	-20 139	-29 440
	Övriga förvaltningskostnader	-295 196	-504 160
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-908 117	-1 034 374
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 606	-7 875
	Övriga arvoden	-316 044	-263 734
	Sociala avgifter	-88 214	-64 126
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-416 864	-335 735
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 570	1 326
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	171 287	371 321
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	172 857	372 647
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 189 871	-5 356 964
	Övriga räntekostnader	-2 106	-675
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 191 976	-5 357 639

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	252 846 380	247 417 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 484 000	3 484 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 151 186	1 151 186
	Årets investeringar	0	5 428 461
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	257 481 566	257 481 566
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 713 439	-36 003 769
	Årets avskrivningar	-4 745 086	-4 709 669
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-45 458 525	-40 713 439
	Utgående redovisat värde	212 023 041	216 768 127
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	303 000 000	291 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 545 000	2 985 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	637 000	722 000
	Summa	404 182 000	423 707 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	179 608 500	179 608 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	179 608 500	179 608 500
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 912 233
	Årets investeringar	0	3 516 228
	Omklassificering till byggnad	0	-5 428 461
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 237 593	4 024 924
	Övriga fordringar	38 476	39 557
	Summa Övriga fordringar	5 276 069	4 064 481

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 381 290	912 979
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 381 290	912 979

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

Nordea	24 081	24 008
SBAB	10 534 437	10 365 871
Swedbank	111 403	110 144
<i>Summa Kassa och bank</i>	10 669 922	10 500 023

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,20%	2026-03-28	24 475 049	529 180
Swedbank	3,83%	2026-10-23	47 568 420	1 623 860
Swedbank	3,41%	2027-05-25	38 184 792	850 000
Swedbank	2,59%	2027-11-25	24 575 400	531 360
Swedbank	2,62%	2028-08-25	27 750 000	600 000
			162 553 661	4 134 400

Långfristig del	88 528 832
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 981 360
Lån som ska konverteras inom ett år	72 043 469
Kortfristig del	74 024 829
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 134 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	16 537 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

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

Källskatt	55 850	41 789
Inre fond	1 126 195	1 125 326
Övriga kortfristiga skulder	45 081	29 257
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 227 126	1 196 372

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 532 692	2 280 003
	Upplupna räntekostnader	415 844	389 430
	Övriga upplupna kostnader	1 435 635	1 159 838
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 384 170	3 829 271

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-11.

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 Boken i Järfälla
Org.nr 713200-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Boken 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 Boken 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 Bostadsrättsförening Boken i Järfälla för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Andersson Nordström

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jörgen Hansen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:51:43



Adalberto Misas Córdova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 19:10:45



Leif Blomkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:25:58



Mats Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 14:20:32



Jorge Cesar Gomez Leiva

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:17:09



Jenny Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:58:10



Anna Aspsäter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:44:54



Karin Andersson Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:45:26



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:22:04



Revisionsberättelse 2025

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

Karin Andersson Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:15:23



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:20:45



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 tomträtsavtal 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.