



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Västerby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Västerby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1046 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:1400	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1408	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1666	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1667	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1668	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1701	1961-10-01	1960

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
467	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 304
34	lokaler (hyresrätt)	1 896
63	förråd	746
21	garageplatser	337
34	p-platser	0
Totalt 619 objekt		30 283

Föreningens lägenheter fördelas på: 103 st 1 rok, 144 st 2 rok, 176 st 3 rok, 44 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:20	Samfällighet		45	Parkering

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kirsi Kiviluoto	Ordförande	2019-05-29	
Karl-Gunnar Levelind	Ledamot	2025-06-03	
Karl-Gunnar Levelind	Suppleant	2024-06-07	2025-06-03
Tarja Leppämäki	Ledamot	2024-06-07	
Boel Burman	Ledamot	2021-06-06	2025-06-03
Satu Svensson	Ledamot	2025-06-03	
Malin Hansen	Ledamot	2017-06-25	
Tomislav Bogavac	Ledamot	2021-06-06	
Niklas Svensson	Ledamot	2016-08-24	
Jim Gullberger	Ledamot	2021-06-06	2025-09-02
Ami Sörensen	Suppleant	2024-06-07	
Christer Lobéus	Suppleant	2025-06-03	
Rola Karsh	Suppleant	2024-06-07	2025-06-03
Nathalie Weimarsson	Suppleant	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tarja Leppämäki och Tomislav Bogavac, ledamöter samt Ami Sörensen, Nathalie Weimarsson och Christer Lobéus, suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kirsi Kiviluoto, Christer Lobéus, Satu Svensson och Malin Hansen.

Revisorer har varit: Calle Fridén med Anja Josefsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Camilla Urbansdotter (ordförande) vald av stämman. Styrelsen utsåg Lena Josefsson och Ellenor Funk enligt stämmans beslut.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, varav 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3 % 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 september 2025.

Årsavgiften höjs med 2 % 2026-01-01.

Ombyggnad och underhåll

OVK utfördes av Radea under april och maj månad, både i lokalerna och lägenheterna. Några kvarvarande lägenheter mäts 2026.

Vattenskada i entrén på Veckovägen 44. Golvytan revs upp, torkades och återställdes med nytt ytskikt. Vattenskadan åtgärdades även i källaren på Veckovägen 44.

Ökat intervall för kontroll av skadedjur och antal betesstationer runt fastigheterna. Kommunen satte råttfällor i tre dagvattenbrunnar som gränsar till Västerby och Norrby. Råttfällor placerades också ut i källare till Veckovägen 38-44, och rörgenomföringar och pumpgroppen tätades.

Planering inför bygg av trappor och trappräcken till Månadsvägen 43-61 påbörjades och ritningar togs fram.

Utredning om vattenläckage från gatan till fyra garage vid intensiv nederbörd slutfördes tillsammans med kommunen. Som slutsats från den restes trasiga kantstenar och asfaltering gjordes framför garagen på gatusidan av Veckovägen 34-44. Detta för att hindra regnvatten från att rinna in i garagen.

Vi omförhandlade avtalet med HSB om fastighetsskötsel och förvaltartjänsten.

Plattsättning framför entréerna Månadsvägen 43-61 är slutfört.

Fotbollsplanen fick nytt grus.

Barnvagnsrummen i källare rensades på föremål som inte var barnvagnar.

Reparationer av underjordsbehållare medförde extra kostnader för föreningen så även, bortforsling av grovsopor som ämnade i gemensamma ytor som källare, portar.

Två containertillfällen för boende blev det med två tömningar per tillfälle. Tyvärr blev det en del vitvaror och elskrot även den här gången vilket medförde en extra kostnad.

Utredning av läckage i källargången på Månadsvägen 41 slutfördes 2024 och åtgärderna för återställandet slutfördes 2025.

På grund av nedskräpning i källargångarna och utanför containerhuset har fasta datum för container på innergården beslutats. Detta har dock inte haft stor effekt på problemet med nedskräpning. Tyvärr fortsätter boende att lämna både mindre och större saker i källarna och entréerna. Detta påverkar föreningens, dvs alla boendes, omkostnader samt brandsäkerheten negativt. Här kan vi alla hjälpas åt genom att påminna varandra om vikten av att slänga saker på rätt ställe.

Utemiljö & trädgård

En del träd fölls under året på grund av skador från svamp och skadedjur samt till följd av starka vindar. Ett av dessa var det stora almträdet vid gaveln Veckovägen 30. Sammanlagt rör det sig om fem träd.

Bänkar och bord inventerades, en del byttes ut och en del restaurerades på innergården.

Lekplatserna har genomgått den årliga besiktningen, och bland annat har ny sand fyllts på.

Som ett led i arbetet med att bekämpa skadedjur omkring Veckovägen 32-44, togs buskaget framför huset ner. Det underlättade undersökningen av fasaden och marken.

Parkering

Tolv elladdstolpar installerades samt sex platser reserverades för gästparkering på Norrbyparkering.

Fritid

Extra ljuddämpande matta installerades under vissa maskiner i gymmet för att bidra till en bättre ljudmiljö. Åtgärden genomfördes efter återkoppling från närliggande lägenheter. Det genomfördes en kontroll och service på träningsredskapen.

Föreningslokal Pub81 har varit bokad 81 gånger varav 9 bokningar av styrelsen för möten och gemensamma aktiviteter i föreningen. Föreningsstämman hölls i föreningslokalen. Brf Norrby höll sin årsstämma i Pub81.

Under 2025 har olika former av sociala aktiviteter skett. Föreningen har anordnat och organiserat olika sociala tillfällen och sammanhang där medlemmarna kan träffa varandra och styrelsen. Det har anordnats boendeträffar och gårdsfest. Gårdsfesten hölls 24 maj, med uppskattad underhållning och foodtruck. Det såldes 145 måltider och hade 131 föranmälda. En del boende ville delta även om de inte föranmält sig.

Under 2025 var 76 gymavtal och 35 bastu/relax-avtal tecknade .

Medlemsinformation och kommunikation

Uppdaterad informationsbroschyr trycktes och delades ut till nyinflyttade. Finns tillgänglig på hemsidan även för mäklarna och alla boende.

Styrelsen använder tre informationskanaler :

På hemsidan hittar du bland annat Västerby ABC som innehåller information till dig som medlem i brf Västerby.

Hemsidan hittar du på www.hsb/stockholm/brf/vasterby/.

På de digitala informationstavlorna i våra portar hittar du kortfattad information om kommande projekt och framtida händelser.

Föreningsappen är att föredra för dig som önskar att få styrelsens information direkt i din telefon. I dagsläge använder 310 boende Min Förening-appen. Där kan man även felanmäla eller boka tvättid.

Styrelsen når du via e-postadressen: styrelsen@brfvasterby.se. Styrelsen återkommer senast inom en vecka men oftast betydligt snabbare. Felanmälan görs direkt till HSB via hemsidan på Mitt HSB eller samtal till HSB.

En styrelsemobil anskaffades 2025. Detta för att ha en tydlig kanal att nå styrelsen telefonledes samtidigt som detta får bort samtal från styrelsemedlemmarnas privattelefoner.

Budget

Vid 2025 års budgetmöte beräknades resultatet efter avskrivningar bli 470 306 kr. Utfallet, dvs det faktiska resultatet blev 1 025 423 kr. Avgiften höjdes med 3%.

I avgiften ingår bredband gruppanslutning med 115 kr.

Framtida åtgärder

Precis som under föregående åren kommer styrelsen inte att genomföra några större projekt, som ett led i att hushålla med föreningens ekonomi.

De äldsta underjordsbehållarna som har tung stenram kommer att bytas ut. De nya beställdes 2024 och kommer att bytas ut under 2026.

Utredning och planering av dränering av huskroppar Månadsvägen 35-75 samt asfaltering på innergården.

För sträckan som dränerades 2023, Månadsvägen 43-75, kommer projekt genomföras relaterat till belysning.

Reparation av källartrappor.

Relining av rör i bottenplatta Månadsvägen 63-81, Veckovägen 32-44.

Utredning fönsterbyte.

Skärmtak kommer att monteras över källartrappor för att leda bort regnvatten som ytterligare ett led i att förhindra kommande vattenskador i källarförråden.

Utredning av skydd mot framtida klimatförändringar inklusive hållbar dagvattenhantering.

Utredning om möjlighet för energibesparande åtgärder.

Utredning om gemensam el IMD samt en nulägesanalys av energiförbrukning i våra fastigheter. Vi utreder möjligheter till alternativa energikällor.

Bredband med hastigheten 1000/1000 Mbit /lägenhet till kostnaden 99 kr samt att varje hushåll kan avropa ny router hos Telenor från juni 2026.

Fortsättning på projektet att göra outhyrda lokaler till lägenheten.

Efter att en del träd har fått tagits ned under 2025 kommer projekt att startas som ser över hur trädbeståndet kan kompletteras. Ytterligare tre träd kommer att tas ner då de bedöms vara för nära fasaden och dränering. Ett mindre träd kommer att flyttas.

Lekplatsen invid Veckovägen 4-30 kommer att ses över, bland annat kommer lekborgen att bytas ut.

Medlemsinformation

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 556 och under året har det tillkommit 41 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 555.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	257	225	262	278
Skuldsättning, kr/kvm	4 754	4 876	5 124	5 270	5 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 143	5 268	5 534	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	224	206	192	186	178
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	999	910	869	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	94	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	985	906	864	957
Nettoomsättning, tkr	29 839	29 003	26 369	25 997	28 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 025	594	1 219	2 082	5 576
Soliditet, %	28	27	27	25	24

Garageyta ingår fr o m 2025.

Se Not 1 för definitioner nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 014 805	0	0	2 014 805
Underhållsfond, kr	17 256 672	0	743 590	18 000 262
S:a bundet eget kapital, kr	19 271 477	0	743 590	20 015 067
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 881 766	594 096	-743 590	37 732 272
Årets resultat, kr	594 096	-594 096	1 025 424	1 025 424
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 475 862	0	281 834	38 757 696
S:a eget kapital, kr	57 747 339	0	1 025 424	58 772 763

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 423 000 kr samt ianspråktagande skett med 679 410 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	38 475 861
Årets resultat, kr	1 025 424
Reservation till underhållsfond, kr	-1 423 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	679 410
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 757 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	38 757 695
------------------------------------	-------------------

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	29 839 168	29 003 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 771 187	41 441
Summa Rörelseintäkter		31 610 355	29 044 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 730 987	-17 191 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 388 510	-1 018 031
Personalkostnader	Not 6	-309 714	-563 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 258 750	-5 258 750
Summa Rörelsekostnader		-25 687 961	-24 032 071
Rörelseresultat		5 922 394	5 012 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 404	19 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 910 374	-4 437 540
Summa Finansiella poster		-4 896 970	-4 418 405
Resultat efter finansiella poster		1 025 424	594 096
Resultat före skatt		1 025 424	594 096
Årets resultat		1 025 424	594 096

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	197 073 596	202 229 457
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 107 410	1 210 299
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	176 083
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		198 181 006	203 615 839
Summa Anläggningstillgångar		198 181 006	203 615 839

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	140 751	238 149
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 917 810	4 503 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 978 244	1 575 422
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 036 805	6 317 092

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	495 117	460 704
<i>Summa Kassa och bank</i>		495 117	460 704

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		206 712 927	210 393 635
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll	18 000 262	17 256 672
Summa Bundet eget kapital	20 015 067	19 271 477

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 732 272	37 881 766
Årets resultat	1 025 424	594 096
Summa Fritt eget kapital	38 757 696	38 475 861

Summa Eget kapital	58 772 762	57 747 338
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	85 110 500	94 713 500
Summa Långfristiga skulder		85 110 500	94 713 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		55 317 000	49 120 000
Leverantörsskulder		1 516 571	2 450 510
Skatteskulder		110 349	82 087
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 404 387	2 310 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 481 359	3 969 791
Summa Kortfristiga skulder		62 829 665	57 932 797

Summa Skulder		147 940 165	152 646 297
----------------------	--	--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder		206 712 927	210 393 635
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 922 394	5 012 501
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 258 750	5 258 750
Omföring fg års investering till planerat underhåll	176 083	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 434 833	5 258 750
Erhållen ränta	13 404	19 135
Erlagd ränta	-4 911 454	-4 419 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 459 177	5 871 122
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 306 089	-1 404 956
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 299 052	2 087 458
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 605 141	682 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 854 036	6 553 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-33 956
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-33 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 406 000	-7 272 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 406 000	-7 272 500
Årets kassaflöde	448 036	-752 833
Likvida medel vid årets början	4 915 094	5 667 927
Likvida medel vid årets slut	5 363 130	4 915 094

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.
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	0 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.

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.

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).

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 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	27 479 723	26 621 456
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	644 345	644 230
	Hyror lokaler	1 282 597	1 305 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	278 316	224 716
	Hyror förbrukningsbaserad	11 644	21 289
	Hyror övrigt	143 124	137 388
	Övriga primära intäkter	430 915	425 719
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	30 270 664	29 380 034
	Avgiftsbortfall	-1 433	0
	Hysesbortfall	-262 760	-209 601
	Avsatt till inre fond	-167 303	-167 303
	<i>Summa</i>	-431 496	-376 904
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 839 168	29 003 130
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 771 187	41 441
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 771 187	41 441
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 212 396	-3 168 099
	Snö- och halkbekämpning	-194 739	-144 348
	Reparationer	-1 913 251	-1 663 519
	Planerat underhåll	-679 411	-1 721 788
	Försäkringsskador	-1 255 532	-700 792
	El	-799 656	-798 141
	Uppvärmning	-4 224 487	-3 955 330
	Vatten	-1 601 649	-1 327 422
	Sophämtning	-1 270 267	-1 195 316
	Fastighetsförsäkring	-806 102	-806 102
	Kabel-TV och bredband	-803 726	-800 287
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-906 718	-858 500
	Övriga driftkostnader	-63 052	-51 743
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 730 987	-17 191 387

		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-134 569	-104 599
	Administrationskostnader	-252 706	-242 544
	Extern revision	-36 125	-32 875
	Konsultkostnader	-301 986	-13 625
	Medlemsavgifter	-135 090	-135 090
	Föreningsverksamhet	-133 455	-23 323
	Övriga förvaltningskostnader	-394 580	-465 974
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 388 510	-1 018 031
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	*Övriga arvoden	-234 804	-419 400
	Sociala avgifter	-65 910	-135 503
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-309 714	-563 903
	*2024 kostnadsfördes 98 tkr för mycket vilket rättats 2025.		
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 804	2 243
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 600	16 891
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 404	19 135
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 907 416	-4 436 015
	Övriga räntekostnader	-2 958	-1 525
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 910 374	-4 437 540

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	281 454 240	275 927 112
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 628 000	1 628 000
	Årets investeringar	0	5 527 128
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	283 082 240	283 082 240
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 852 783	-75 696 923
	Årets avskrivningar	-5 155 860	-5 155 860
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-86 008 643	-80 852 783
	<i>Utgående redovisat värde</i>	197 073 596	202 229 457
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	287 000 000	302 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 761 000	3 129 000
	Summa	399 161 000	447 729 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	171 506 000	171 506 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	171 506 000	171 506 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 021 297	2 021 297
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	2 021 297	2 021 297
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-810 998	-708 108
	Årets avskrivningar	-102 890	-102 890
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-913 888	-810 998
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 107 410	1 210 299

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	176 083	5 669 255
	Årets investeringar	0	33 956
	*Avslut mot konsultarvoden	-176 083	-5 527 128
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	176 083
	Avser upparbetade kostnader för utredning av ombyggnad lokal till lägenheter.		
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	140 751	238 149
	<i>Summa Kundfordringar</i>	140 751	238 149
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 868 014	4 454 390
	Övriga fordringar	49 796	49 131
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 917 810	4 503 521
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupen försäkringsersättning	1 458 977	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 519 267	1 575 422
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 978 244	1 575 422
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	466 695	176 695
	Swedbank	0	210 513
	Handelsbanken	28 421	73 496
	<i>Summa Kassa och bank</i>	495 117	460 704

Not 16 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>
SBAB Bank AB	2,48%	2026-02-12	5 020 000	80 000
Stadshypotek AB	2,84%	2027-07-30	23 575 000	500 000
Stadshypotek AB	4,00%	2026-06-01	25 551 000	80 000
SBAB Bank AB	2,88%	2028-11-22	16 965 000	1 700 000
SBAB Bank AB	3,53%	2028-03-16	23 687 500	150 000
SBAB Bank AB	2,96%	2029-01-15	23 729 000	496 000
Stadshypotek AB	4,29%	2026-03-01	21 900 000	400 000
			140 427 500	3 406 000

Långfristig del	85 110 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 846 000
Lån som ska konverteras inom ett år	52 471 000
Kortfristig del	55 317 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 406 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 624 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	155 072	156 072
Momsskuld	42 626	25 133
Källskatt	16 560	14 880
Inre fond	2 162 347	2 056 020
Övriga kortfristiga skulder	27 782	58 304
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 404 387	2 310 409

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 383 739	2 436 785
Upplupna räntekostnader	141 335	142 415
Övriga upplupna kostnader	956 285	1 390 591
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 481 359	3 969 791

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-03-16.

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 VÄSTERBY I JÄRFÄLLA

Org.nr 713200-1046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄSTERBY 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 VÄSTERBY 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. Risker 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 VÄSTERBY 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Magnus Fridén

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Kirsi Kiviluoto

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:21:02



Niklas Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:06:35



Satu Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 20:14:12



Malin Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 12:16:30



Tarja Leppämäki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:11:22



Tomislav Bogavac

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:16:23



Karl-Gunnar Levelind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:52:44



Carl Magnus Fridén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 15:12:32



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:43:44



Revisionsberättelse 2025

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

Carl Magnus Fridén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 15:08:26



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:42:28



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.