



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-8937 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-12-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2842	2018-09-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
31	garageplatser	0
28	p-platser	0
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 073
Totalt 144 objekt		5 073

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:39	G:A		85 / 336	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Mikael Yousif	Ordförande	2024-07-16	
Bernt Kraft	Ledamot	2019-06-05	2025-06-26
Jan Peter Bergstedt	Ledamot	2020-07-02	2025-06-26
Hamideh Sattari	Ledamot	2025-06-26	
Azita Mohammadzadeh Naghash	Ledamot	2025-06-26	
Ulrika Almqvist	Ledamot	2023-07-10	
Magnus Widell	Ledamot	2023-07-10	2025-06-26
Rafie Khassoum	Ledamot	2025-06-26	
Anders Byström	Ledamot	2023-09-19	
Mostafa Hassan	Ledamot	2023-07-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mostafa Hassan, Jan Mikael Yousif, Ulrika Almqvist samt Rafie Khassoum.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Almqvist, Jan Mikael Yousif, Azita Mohammadzadeh Naghash och Mostafa Hassan.

Revisorer har varit: av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Dennis Karlsson (sammankallande) samt Lena Rentala, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3% from 2025-01-01 samt höjs med 2% from 2026-01-01.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-31.

Genomförda aktiviteter

Under året har flertalet aktiviteter genomförts.

- Övervakningskamera ha installerats i miljörummet i syfte att förbättra trivseln.
- Bredbandshastigheten har blivit utökad från 100 mbits/s till 1000 mbits/s genom att omförhandla befintligt gruppavtal.

Beslut

Ett antal beslut har tagits.

- Eltariffen sänks från 2 kr till 1.75 kr (ex moms).
- Stående amorteringsbelopp har sänkts från 1.5% till 1% med start 2026.
- Avtalsgenomgång avseende förvaltning och lån för att kostnadsbespara framöver.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Underhåll kommer att ske i enlighet med uppdaterad befintlig underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	155	115	130	65	217
Skuldsättning, kr/kvm	12 451	12 642	12 835	13 042	13 130
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 451	12 642	12 835	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	16	18	19
Energikostnad, kr/kvm	238	219	223	213	157
Årsavgifter, kr/kvm	1 119	1 104	934	729	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 206	1 180	1 045	838	820
Nettoomsättning, tkr	6 117	5 982	5 084	4 584	4 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 332	-3 474	-3 865	-3 916	-3 055
Soliditet, %	77	77	77	77	78

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 739 421 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% avgiftshöjning from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	237 100 000	0	0	237 100 000
Underhållsfond, kr	825 140	341 000	297 132	1 463 272
S:a bundet eget kapital, kr	237 925 140	341 000	297 132	238 563 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 694 707	-3 815 007	-297 132	-21 806 846
Årets resultat, kr	-3 474 007	3 474 007	-3 331 515	-3 331 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-21 168 714	-341 000	-3 628 647	-25 138 361
S:a eget kapital, kr	216 756 426	0	-3 331 515	213 424 911

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 682 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 868 kr. Årets förändring inkluderar även 2024 års beslutade reservation av underhållsfonden.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-21 509 714
Årets resultat, kr	-3 331 515
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 868
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-25 138 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-25 138 361

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	6 116 922	5 981 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	4 900
Summa Rörelseintäkter		6 117 922	5 986 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 911 606	-2 885 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 400	-291 762
Personalkostnader	Not 6	-11 241	-68 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 071 993	-4 055 488
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-7 284 239	-7 301 464
Rörelseresultat		-1 166 317	-1 315 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 104	5 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 169 302	-2 164 598
Summa Finansiella poster		-2 165 198	-2 158 973
Resultat efter finansiella poster		-3 331 515	-3 474 007
Resultat före skatt		-3 331 515	-3 474 007
Årets resultat		-3 331 515	-3 474 007

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	275 154 641	278 979 054
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	247 580
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		275 154 641	279 226 634
Summa Anläggningstillgångar		275 154 641	279 226 634

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 171	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 216 828	2 447 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	263 555	278 025
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 481 554	2 725 949
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	235 169	231 516
<i>Summa Kassa och bank</i>		235 169	231 516
Summa Omsättningstillgångar		2 716 723	2 957 465
Summa Tillgångar		277 871 365	282 184 100

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 100 000	237 100 000
Fond för yttre underhåll		1 463 272	825 140
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		238 563 272	237 925 140
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-21 806 846	-17 694 707
Årets resultat		-3 331 515	-3 474 007
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-25 138 361	-21 168 714
Summa Eget kapital		213 424 911	216 756 426

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 368 868	42 610 948
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		41 368 868	42 610 948
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 796 080	21 524 000
Leverantörsskulder		169 162	158 570
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 521	11 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 103 823	1 122 289
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		23 077 586	22 816 726
Summa Skulder		64 446 454	65 427 674
Summa Eget kapital och skulder		277 871 365	282 184 100



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 166 317	-1 315 035
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 071 993	4 055 488
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 071 993	4 055 488
Erhållen ränta	4 104	5 625
Erlagd ränta	-2 241 546	-2 136 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	668 234	609 363
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 163	-170 291
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	61 024	-89 666
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	71 187	-259 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 421	349 407
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	222 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	222 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-970 000	-975 026
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-970 000	-975 026
Årets kassaflöde	-230 579	-403 369
Likvida medel vid årets början	2 405 861	2 809 230
Likvida medel vid årets slut	2 175 283	2 405 861



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

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 individuell mätning av el, värme, vatten 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	4 892 208	4 749 960
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	574 599	638 762
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	212 160	212 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	397 430	385 230
	Hyror förbrukningsbaserad	11 513	13 004
	Hyror övrigt	7 000	5 000
	Övriga primära intäkter	37 912	35 353
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 132 822	6 039 469
	Hyresbortfall	-15 900	-57 939
	<i>Summa</i>	-15 900	-57 939
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 116 922	5 981 530
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 000	4 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 000	4 900
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-755 295	-777 548
	Snö och halk-bekämpning	-77 522	-178 945
	Reparationer	-304 135	-246 199
	Planerat underhåll	-43 868	0
	Försäkringsskador	-42 917	0
	El	-451 871	-364 333
	Uppvärmning	-491 412	-516 171
	Vatten	-264 497	-231 525
	Sophämtning	-159 649	-202 142
	Fastighetsförsäkring	-94 249	-89 761
	Kabel-TV och bredband	-219 310	-220 270
	Övriga driftkostnader	-6 881	-58 824
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 911 606	-2 885 718

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-154 500	-154 616
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 909	-42 721
	Administrationskostnader	-20 396	-22 512
	Extern revision	-15 125	-14 125
	Medlemsavgifter	-31 950	-31 950
	Föreningsverksamhet	-16 082	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-24 438	-18 338
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-289 400	-291 762
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-11 000	-54 000
	Sociala avgifter	-241	-14 497
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-11 241	-68 497
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	803	1 114
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 302	4 511
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 104	5 625
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	-2 169 302	-2 164 598
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 169 302	-2 164 598

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	279 271 500	279 271 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 545 500	24 545 500
	Laddstolpar	247 580	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	304 064 580	303 817 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 837 946	-20 782 458
	Årets avskrivningar	-4 071 993	-4 055 488
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 909 939	-24 837 946
	<i>Utgående redovisat värde</i>	275 154 641	278 979 054
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	130 000 000	138 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 717 000	66 717 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 717 000	66 717 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	247 580	469 830
	Omklassificering till byggnad	-247 580	-222 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	247 580
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 940 113	2 174 345
	Övriga fordringar	276 715	273 579
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 216 828	2 447 924

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 555	278 025
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	263 555	278 025

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

Kassa och bank

Swedbank	235 169	231 516
<i>Summa Kassa och bank</i>	235 169	231 516

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	3,64%	2027-04-30	21 188 948	260 000
Stadshypotek AB	2,54%	2026-10-30	21 162 000	0
Stadshypotek AB	2,48%	2027-10-30	20 814 000	374 080
			63 164 948	634 080

Långfristig del	41 368 868
Nästa års amortering av långfristig skuld	634 080
Lån som ska konverteras inom ett år	21 162 000
Kortfristig del	21 796 080
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	634 080
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 536 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
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	3,64%	2027-04-30	21 188 948	260 000
Stadshypotek AB	2,54%	2026-10-30	21 162 000	0
Stadshypotek AB	2,48%	2027-10-30	20 814 000	374 080
			63 164 948	634 080

Nästa års amortering av långfristig skuld	634 080
Lån som ska konverteras inom ett år	21 162 000
Kortfristig del	21 796 080

Not 16

Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		150	143
Övriga kortfristiga skulder		8 371	11 724
<i>Summa Övriga skulder</i>		8 521	11 867

Not 17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		535 513	502 795
Upplupna räntekostnader		327 730	399 974
Övriga upplupna kostnader		240 580	219 520
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 103 823	1 122 289

Årsredovisningen är daterad 2026-02-20



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla, org.nr. 769613-8937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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 LCE och god revisionsssed 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman 2025 har ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan Mikael Yousif

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 08:23:25



Mostafa Hassan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 14:01:45



Ulrika Almqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 09:32:06



**Azita Mohammadzadeh
Naghash**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 15:47:41



Rafie Khassoum

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 08:18:17



Hamideh Sattari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 13:27:19



Anders Byström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:59:02



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 07:37:33



Revisionsberättelse 2025

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

August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 07:34:26



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.