



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kvarnen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1079 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2557	1972-01-01	1972
Jakobsberg 2:2562	1972-01-01	1972
Jakobsberg 2:2563	1972-01-01	1979
Jakobsberg 2:2564	1972-01-01	1972
Jakobsberg 2:2565	1972-01-01	1972
Jakobsberg 28:1	1972-01-01	1972 och 1973
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
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 994
16	förråd	187
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 129
122	garageplatser	1 830
127	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	162
Totalt 557 objekt		23 302

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:39	G:A		63 / 336	Väg
Järfälla Jakobsberg S:1	Samfällighet		24%	Väg, Lek-och biluppställningsplatser mm
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alejandra Silva Borquez	Ordförande	2022-10-11	
Ann Bergström	Ledamot	2014-05-13	2025-05-14
Gloria Dixon Svärd	Ledamot	2017-05-11	
Hamid Reza Miveh	Ledamot	2023-06-12	
Maria Bonaparte	Ledamot	2021-05-05	2025-05-14
Berhane Berhe	Ledamot	2023-06-12	
Jörgen Hansen	Ledamot utsedd av HSB	2024-06-10	
Stefan Pettersson	Ledamot	2021-05-05	
Aleksander Agolli	Ledamot	2023-06-19	
Alexander Jonsson	Ledamot	2024-06-10	2025-05-14
Linnea Svensson	Ledamot	2025-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alejandra Silva Borquez.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gloria Dixon Svärd, Stefan Pettersson, Alejandra Silva Borquez och Linnea Svensson.

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

Valberedning har varit: Yacoub Yono och Peter Krause, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar, varav 3 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% fr.om. 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 2024-05-02, nästa sker år 2027.

Försäkringar

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade i Folksam 2025. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Kontaktombud

- Inga Jansson - Kvarnvägen 4-8 (t.o.m. maj 2025)
- Boel Morenius - Kvarnvägen 4-8 (fr.o.m. augusti 2025)
- Ulrica Hedman - Kvarnvägen 12-18, Kvarnvägen 40-50
- Ranghild Sundby - Kvarnvägen 22-26
- Peter Krause - Kvarnvägen 32-36
- Lennart Engren - Vibblabyvägen 7-17

Viktiga händelser 2025

- Föreningen har bytt IMD-leverantör från Home Solution till Infometric i syfte att förbättra uppföljning, funktionalitet och kostnadseffektivitet.
- Samtliga tre skyddsrum har besiktigats (Kvarnvägen 4–8, Kvarnvägen 22–26 samt Kvarnvägen 32–36) i enlighet med inkommen motion, för att säkerställa att de uppfyller gällande krav och är i gott skick.
- En utredning av kameraövervakning genomfördes i enlighet med inkommen motion.
- Ett nytt avtal har skrivits med Securitas gällande störningsjour för att säkerställa fortsatt trygghet och tydliga rutiner vid störningar.
- Iordningställande av gräsytan bakom Kvarnvägen 40–44 har genomförts för att förbättra områdets trivsel.
- Ett pilotförsök med en lösning gällande lösgrus på stenrabatten utanför Vibblabyvägen har genomförts i enlighet med motion. Åtgärden kommer att utvärderas under våren/sommaren 2026.
- Omplantering av rhododendron har utförts som en del av föreningens löpande skötsel och förbättring av utemiljön.
- Garagestädning utfördes våren 2025 i enlighet med motion.
- Elbesiktning av samtliga fastigheter samt förskolans lokaler har genomförts för att säkerställa elsäkerhet och uppfylla myndighetskrav.
- Cykelrensning av alla cykelhus och cykelgarage har genomförts i syfte att frigöra utrymme och skapa bättre ordning.
- Ett nytt torkskåp har köpts in till tvättstugan på Vibblabyvägen.
- Stängslet vid parkeringen bakom G1 har åtgärdats för att stärka säkerheten och förbättra områdets skick.
- En extra besiktning av glaspertier har genomförts på cirka tio slumpmässigt utvalda balkonger, som en åtgärd efter att glaspertier ska ha spruckit under sommartiden.
- Tre styrelseledamöter avgick under året, vilket ledde till högre belastning inom styrelsen. Samtidigt röstades en ny ledamot in för att stärka styrelsens arbete.
- Färgläcksökning har utförts bakom Kvarnvägen 32–36 på grund av uppmärksammas fukt i källarförråd, i syfte att identifiera orsak och vidta nödvändiga åtgärder.
- På grund av omorganisation hos HSB har de avsagt sig ansvaret för flera områden som de tidigare har hjälpt föreningen med. Detta har lett till att styrelsen har fått ta över ansvaret för bland annat följande områden: parkeringshanteringen, nyckel- och fjärrkontrollshantering, förrådshantering av extra förråd inklusive nyckelhantering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sammanfattning av genomförda projekt

Under perioden 2020–2024 har föreningen genomfört tre större projekt: balkongbyte, stamreovering samt mark- och dräneringsarbeten. Nedan följer en sammanfattning av respektive projekt och dess kostnadsutfall.

Balkongprojektet (2020–2024)

Balkongerna var utdömda och behövde därför bytas ut. Projektet inleddes 2020 och avslutades 2024.

- Totalkostnad: 59 679 105 kr (inklusive tillägsarbeten, ÄTA)

- Kostnadsökning: 7 163 951 kr, eftersom man var tvungen att påla istället för att gjuta.

Stamrening (2021–2024)

Stamreningen startade 2021 och slutfördes under 2024.

- Beräknad kostnad: 123 749 313 kr
- Faktisk kostnad: 121 980 848 kr
- Kostnadsminskning: 1 768 465 kr

Mark- och dräneringsarbeten (2023–2024)

Projektet omfattade både markarbeten och dränering.

- Beräknad kostnad: 4 773 375 kr
- Faktisk kostnad: 11 816 486 kr
- Kostnadsökning: 7 043 111 kr
- Orsaker till ökningen: Dräneringen var inte planerad från början, och brandförsvaret krävde dessutom breddning och förstärkning av gångvägarna.

Sammanlagd kostnad och finansiering

- Den ursprungliga totalkalkylen för alla tre projekt var 183 428 418 kr.
- Föreningen hade då en finansiering på 181 000 000 kr.
- På grund av de extra kostnaderna ovan togs ett ytterligare lån på 10 000 000 kr under 2024.
- Den totala finansieringen uppgår därmed till 191 000 000 kr.
- Den totala projektkostnaden efter tillkommande kostnader blev 200 640 390 kr.
- Föreningen har själva bidragit med 9 640 390 kr under projektperioden.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och förskolor ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter. Kommunen innehar en bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

- Kvarnvägen 4-8
- Kvarnvägen 12-18
- Kvarnvägen 22-26
- Kvarnvägen 32-36
- Kvarnvägen 40-44
- Kvarnvägen 46-50
- Vibblabyvägen 7-11
- Vibblabyvägen 13-17
- Vibblabyvägen 19

Garage- och bilplatser

- 94 garageplatser, varav 20 med motorvärmare.
- 128 bilplatser på tomt, varav 19 med motorvärmare.
- 26 carport varav 14 st elbilsaddplatser
- 2 motorcykelplatser i garage

(Av dessa parkeringsplatser så hyr Brf Kvarnen ut 18 parkeringsplatser och 8 garageplatser till Brf Kvarnstugan)

Antal lägenheter av respektive typ

- 1 rok (52 st)
- 2 rok (60 st)
- 3 rok (145 st)
- 4 rok (30 st)

Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m². Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare.

Brf Kvarnen har förlängt avtalet med L&T, för målstyrd energiförvaltning. L&T följer upp vår energianvändning och hjälper oss med styr och reglerteknik för att få en effektiv energianvändning. Styrelsen deltar i ett nätverksprojekt som hålls av Järfälla kommun där flera föreningar ingår med mål att lära oss av varandras erfarenheter avseende energieffektivisering.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum, föreningslokal 4:an och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas.

Fritidsverksamhet

Under ett normalt år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter och för året 2025 hade vi följande aktiviteter:

- Utefixardag med inbjudna utställare (städfirma, mäklare och köksrenovering) i maj
- Utefixardag i september
- Container för grovsopor bokades till bägge tillfällen

Vår grillplats brukar användas flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans. Lekparkerna används också av många lekande barn.

Handikappanpassning

Brf Kvarnen medverkar vid förfrågningar från kommunen om tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. En analys görs därefter i varje enskilt fall.

Miljöhusen

Inom föreningens mark finns det tre miljöhus, en vid Vibbblabyvägen, en vid gaveln på Kvarnvägen 36 och en vid gaveln på Kvarnvägen 22.

Miljöhusets öppettider är 05:00-22:00.

I miljöhuset finns olika kärl för:

- Hushållssopor (ex. porslin)
- Tidningspapper
- Wellpapp, kartonger och pappersförpackningar
- Plastförpackning
- Matavfall
- Metallförpackningar
- Mindre elavfall
- Lysrör och lampor
- Batterier
- Ofärgat glas och färgat glas

Det är förbjudet att ställa sina soppor utanför miljöhuset för att det drar till sig skadedjur.

Allt annat som grovsopor eller miljöfarligt avfall får inte slängas i eller utanför miljöhusen.

Sophantering

Sophantering kostar föreningen mycket pengar. Genom att slarva med sorteringen ökar man kostnaderna för sophantering. Det som även kostade föreningen mycket pengar var grovsoporna som boende lämnade utanför miljöhusen. Med föreningen menas alla boende, det vill säga du och dina grannar.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvälns återvinningscentral.

Matavfall

Enligt lag från och med den 1 januari 2024 så ska alla sortera sitt matavfall och därigenom bidra till en bättre miljö samtidigt som man stärker föreningens ekonomi. Alla nyinflyttade i Brf Kvarnen får av sitt kontaktombud ett paket för sortering av matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta utanför Kvarnvägen 8.

Container

Föreningen beställer container för grovsopor till oss boende vanligtvis två gånger per år, då under vår och höst.

Kan du inte vänta till dessa tillfällen får du själv ordna med att dina grovsopor transporteras till en återvinningscentral. Elavfall, vitvaror och bildäck får inte slängas i eller ställas utanför containrarna.

Skadedjur

Föreningen har avtal med Anticimex för att bekämpa skadedjur i utemiljön, därför har det ställts ut smartboxar.

Det är förbjudet att mata fåglar inom föreningens mark för att inte dra till sig skadedjur.

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Åtgärd under 2026

- Åtgärda anmärkningar från skyddsrumsbesiktningen
- Omvandling av Lilla 4:an (lokalen till vänster om Kvarnvägen 4), till en kontorslokal för uthyrning om ekonomin tillåter det.
- Åtgärda elbrister och förbättringar inom föreningen

Planerad verksamhet under 2026

- Fortsätta se över bostadsrättsföreningens **alla** avtal kontinuerligt och konkurrensutsätta dessa.
- Planera en föreningsaktivitet där alla boende bjuds in.
- Utredda möjligheten att ge boende access till onlinebokning av tvättstugor/hobbyrum/pingisrum
- Årsredovisningen kommer inte att delas ut i pappersform till samtliga hushåll. Den kommer att finnas tillgänglig elektroniskt och enstaka exemplar kommer att finnas där avfallspåsarna finns.

Framtida åtgärder

- Ta fram en generell backup plan på hantering av våra kritiska funktioner vid exempelvis strömavbrott
- Omvandling av Lilla 4:an till en lägenhet
- Dagvattenledningar ska relinas
- Möjligheten att ha laddningsstolpar för elbilar i garaget
- Byte av elmätare utifrån behov
- Se över möjligheten för boende att kunna följa sin elförbrukning digitalt

Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 353 och under året har det tillkommit 30 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 353.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	116	106	225	257
Skuldsättning, kr/kvm	10 281	11 240	11 115	7 123	2 713
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 885	11 326	11 200	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	12	9	4
Energikostnad, kr/kvm	243	254	268	189	175
Årsavgifter, kr/kvm	1 223	1 096	963	810	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	1 149	1 036	874	0
Nettoomsättning, tkr	25 549	24 337	21 269	19 419	18 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 677	-5 197	-589	739	1 963
Soliditet, %	13	13	15	21	40

* Garageyta (schablon på 15 kvm/plats) ingår i total yta fr.om. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 442 193 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna fr.om. 2026-01-01 med 4%. 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	2 669 600	0	0	2 669 600
Upplåtelseavgifter, kr	12 243 700	0	0	12 243 700
Underhållsfond, kr	9 580 358	0	933 212	10 513 570
S:a bundet eget kapital, kr	24 493 658	0	933 212	25 426 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 683 941	-5 197 358	-933 212	12 553 371
Årets resultat, kr	-5 197 358	5 197 358	-2 677 217	-2 677 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 486 583	0	-3 610 429	9 876 154
S:a eget kapital, kr	37 980 241	0	-2 677 217	35 303 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 043 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 788 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	13 486 583
Årets resultat, kr	-2 677 217
Reservation till underhållsfond, kr	-1 043 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 788
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 876 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 876 154

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	25 549 468	24 337 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 598	112 062
Summa Rörelseintäkter		25 634 066	24 449 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 707 663	-12 578 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-817 339	-718 125
Personalkostnader	Not 6	-442 152	-459 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 229 187	-7 229 187
Summa Rörelsekostnader		-20 196 342	-20 985 408
Rörelseresultat		5 437 724	3 463 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 125	60 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 122 065	-8 721 511
Summa Finansiella poster		-8 114 940	-8 661 278
Resultat efter finansiella poster		-2 677 217	-5 197 358
Resultat före skatt		-2 677 217	-5 197 358
Årets resultat		-2 677 217	-5 197 358

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	272 328 405	279 557 592
Summa Materiella anläggningstillgångar		272 328 405	279 557 592
Summa Anläggningstillgångar		272 328 405	279 557 592

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		119 310	128 718
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 782 663	1 797 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 228 410	1 357 546
Summa Kortfristiga fordringar		6 130 384	3 284 208

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	99 471	68 124
Summa Kassa och bank		99 471	68 124
Summa Omsättningstillgångar		6 229 854	3 352 332

Summa Tillgångar		278 558 259	282 909 924
------------------	--	-------------	-------------

- Distriberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 913 300	14 913 300
Fond för yttre underhåll		10 513 570	9 580 358
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		25 426 870	24 493 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 553 371	18 683 941
Årets resultat		-2 677 217	-5 197 358
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		9 876 154	13 486 583
Summa Eget kapital		35 303 024	37 980 241

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	127 577 995	134 151 803
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		127 577 995	134 151 803
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	110 058 668	105 088 315
Leverantörsskulder		926 497	1 706 677
Skatteskulder		69 372	47 105
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	174 373	93 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 448 330	3 842 235
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		115 677 240	110 777 880
Summa Skulder		243 255 235	244 929 683
Summa Eget kapital och skulder		278 558 259	282 909 924

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 437 724	3 463 920
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 229 187	7 229 187
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 229 187	7 229 187
Erhållen ränta	7 125	60 233
Erlagd ränta	-8 231 842	-8 567 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 442 193	2 185 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	132 685	-395 467
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 784	-9 380 179
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	171 469	-9 775 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 613 662	-7 590 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-33 909 354
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-33 909 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 603 455	2 656 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 603 455	2 656 700
Årets kassaflöde	3 010 207	-38 842 713
Likvida medel vid årets början	1 865 040	40 707 753
Likvida medel vid årets slut	4 875 247	1 865 040

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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. **Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.**

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	22 239 685	21 180 919
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	766 331	518 961
	Årsavgifter lokaler	1 532 372	1 459 404
	Hyror lokaler	76 055	77 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	901 230	902 640
	Hyror förbrukningsbaserad	28 109	242 541
	Hyror övrigt	14 993	7 560
	Övriga primära intäkter	84 153	56 377
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 642 928	24 445 946
	Avgiftsbortfall	0	-68
	Hyresbortfall	-93 460	-108 612
	<i>Summa</i>	-93 460	-108 680
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 549 468	24 337 266

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	84 598	112 062
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	84 598	112 062

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 672 456	-2 352 329
	Snö och halk-bekämpning	-168 883	-108 710
	Reparationer	-799 778	-1 647 776
	Planerat underhåll	-109 788	-437 786
	Försäkringsskador	-7 906	-218 042
	El	-1 647 072	-1 675 592
	Uppvärmning	-2 846 903	-2 901 521
	Vatten	-1 131 129	-830 160
	Sophämtning	-570 172	-605 211
	Fastighetsförsäkring	-730 329	-730 329
	Kabel-TV och bredband	-249 198	-281 879
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-696 258	-613 810
	Övriga driftkostnader	-77 791	-175 594
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 707 663	-12 578 740
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	-6 244	-20 661
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 750	-77 748
	Administrationskostnader	-325 872	-276 347
	Extern revision	-31 625	-29 875
	Konsultkostnader	-78 921	-13 438
	Medlemsavgifter	-86 490	-85 770
	Föreningsverksamhet	-34 170	-14 082
	Övriga förvaltningskostnader	-226 268	-200 204
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-817 339	-718 125
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Övriga arvoden	-353 872	-379 428
	Sociala avgifter	-84 280	-79 928
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-442 152	-459 356

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	916	3 550
-----------------------------------	-----	-------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 209	56 683
--	-------	--------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 125	60 233
---	--------------	---------------

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 119 590	-8 714 314
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-2 475	-7 197
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-8 122 065	-8 721 511
---	-------------------	-------------------

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	315 192 143	118 243 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 926 454	3 926 454
	Årets investeringar	0	200 541 365
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3 592 472
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	319 118 597	319 118 597
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 561 005	-35 924 289
	Årets avskrivningar	-7 229 187	-7 229 187
	Omklassificeringar	0	3 592 472
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-46 790 192	-39 561 004
	<i>Utgående redovisat värde</i>	272 328 405	279 557 593
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	265 000 000	218 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 747 000	5 200 000
	<i>Summa</i>	359 147 000	331 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	247 198 106	247 198 106
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	247 198 106	247 198 106
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 775 776	1 796 916
	Övriga fordringar	6 887	1 028
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 782 663	1 797 944
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 228 410	1 357 546
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 228 410	1 357 546

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

Kassa och bank

Handelsbanken	72 985	13 087
SBAB	26 485	55 036
Nordea	1	1
<i>Summa Kassa och bank</i>	99 471	68 124

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,06%	2026-04-15	50 000 000	0
Nordea	3,69%	2027-01-20	44 016 906	0
Nordea	2,84%	2027-10-20	33 561 089	1 229 000
Nordea	2,23%	2026-03-30	10 125 000	0
Nordea	2,80%	2028-04-19	50 000 000	0
Nordea	2,37%	2026-11-19	45 000 000	0
Stadshypotek AB	1,00%	2026-12-01	4 933 668	411 140
			237 636 663	1 640 140

Långfristig del	126 348 995
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 229 000
Lån som ska konverteras inom ett år	110 058 668
Kortfristig del	111 287 668
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 640 140
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 560 560
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,06%	2026-04-15	50 000 000	0
Nordea	3,69%	2027-01-20	44 016 906	0
Nordea	2,84%	2027-10-20	33 561 089	1 229 000
Nordea	2,23%	2026-03-30	10 125 000	0
Nordea	2,80%	2028-04-19	50 000 000	0
Nordea	2,37%	2026-11-19	45 000 000	0
Stadshypotek AB	1,00%	2026-12-01	4 933 668	411 140
			237 636 663	1 640 140
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 229 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			110 058 668	
Kortfristig del			111 287 668	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	34 377	34 377
Momsskuld	15 798	35 367
Källskatt	99 258	0
Inre fond	7 096	21 591
Övriga kortfristiga skulder	17 844	2 214
<i>Summa Övriga skulder</i>	174 373	93 549

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 433 381	1 875 841
Upplupna räntekostnader	1 247 238	1 357 015
Övriga upplupna kostnader	767 711	609 379
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 448 330	3 842 235

Årsredovisningen är daterad 2026-03-30.

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 Kvarnen i Järfälla
Org.nr 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnen 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 Kvarnen 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 Kvarnen 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 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

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Heikkilä
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Alejandra Silva Borquez

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:18:12



Berhane Berhe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:31:28



Aleksander Agolli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:21:32



Gloria Dixon Svärd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:13:13



Jörgen Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:26:57



Linnea Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:06:01



Stefan Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:29:04



Hamid Reza Miveh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:57:08



Martin Heikkilä

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:42:05



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:11:04



Revisionsberättelse 2025

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

Martin Heikkilä

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:24:09



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:10:41



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.