



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Wibbla Äng i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1061 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 10:1	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
220	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 723
7	lokaler	351
12	förråd	198
199	p-platser(varav 16 laddplatser och 20 gästparkeringar)	0
Totalt 438 objekt		16 272

Föreningens lägenheter fördelas på: 82 st 2 rok, 132 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Förråd består av små källarförråd som medlemmarna kan hyra.

Lokaler består av föreningslokal, vävstuga, styrelserum, gym, bastu/dusch och fikarum till entreprenörer som inte är till uthyrning.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ara Serra	Ordförande	2023-05-23	
Ulf Hedlund	Ledamot	2016-05-19	
Lars Birger Löfgren	Ledamot	2025-05-06	
Lars Birger Löfgren	Suppleant	2024-05-08	2025-05-06
Mikael Wahlqvist	Ledamot	2023-05-23	2025-05-06
Mikael Wahlqvist	Suppleant	2025-05-06	
Nina Pettersson	Ledamot	2023-11-06	
Robin Lalander	Ledamot	2025-05-06	
Daniel Kevesäter	Ledamot	2025-05-06	
Gunhild Strömberg	Suppleant	2025-05-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ara Serra, Ulf Hedlund, Lars Löfgren, Robin Lalander, Daniel Kevesäter, Gunhild Strömberg, Michael Wahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Hedlund, Ara Serra och Lars Birger Löfgren.

Revisorer har varit: Annika Paulson med Tarik Bolin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tarik Bolin (sammankallande), Stina Skog samt valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar inklusive 1 fullmakt. En extra stämman hölls 2025-09-24 där deltog 132 röstberättigade medlemmar inklusive 17 fullmakter, stämman beslutade att anpassa våra stadgar till HSB's normalstadgar 2023 samt ett enhälligt beslut om att genomföra ett stambyte med start Q3 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% från 2025-01-01, från 2025-07-01 höjdes avgiften med ytterligare 5%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-09.

Solpaneler: under 2025 har våra solpaneler producerat hela 280 572 KWh. Under året har vi sålt 85 019 KWh till E.ON och själva förbrukat 195 553 KWh av vår producerade solel. Av all el vi förbrukat har 28% producerats av våra solpaneler.

Efter filmning av alla källarnedgångar, alla stuprör i mark, dräneringsrör, samt vissa dagvattenrör i slutet av 2024, har husens stuprännor anslutits till dagvattenrören mot tidigare då dessa anslöts direkt till husens dränering. Med anpassning till framtida ökad nederbörd leds nu takens regnvatten direkt till dagvattenrören och bort från vår mark. Detta är det normala sättet vid nybyggnation.

Cirkulationspumpen i undercentralen har bytts ut till en mer kraftfull modell, samt stamventiler i alla hus har bytts ut till STAD eller STAF ventiler, justeringsventiler för flödesreglering av värme och kylanläggningar.

Installation av 2 laddstationer för 4 nya laddplatser till el/hybrid bilar, totalt har vi 16 laddplatser i vår stora parkering.

Under året arbetade vi med planeringen av vårt stambyte genom att välja ett konsultbolag (nabo group AB) som ska hjälpa oss under hela projektet. De sammanställde infomaterial och vi tillsammans ordnade 3 infokvällar för medlemmar under augusti månad.

Under extra stämman 2025-09-24 beslutades enhälligt att genomföra stambyte med start Q3 2026. De medlemmar som inte deltog i extra stämman har lämnat medgivande till stambytet utom en lägenhet som har anmälts av styrelsen till hyresnämnden.

Under 2025 har vi haft två omfattande vattenskador i två lägenheter och problem med en av stammarna som hade strul med gamla reliningen som hade släppt.

Markarbete med byte av trä sarg till kantstöd i corten framför hus M1-M7 (Hus G) och hus M9-M15 (Hus F), samt asfaltering utanför källardörren Minutgränd 15, och borttagning av sandlådor i alla våra lekparkar utom den i stora lekparken.

Under året villkorsändrades avtalet för våra p-platser utan motorvärmare och alla våra hyrförråd, som fick nya avgifter/hyror.

Vi bytte belysningen i vår stora lekpark till Ledbelysning.

Ventilationsåtgärder i el rummet i Hus C (M17-M31) för att få ner rumstemperaturen under de varma sommarmånader.

En tom lokal med två rum, pentry och toalett har vi fräschat upp till styrelse och arkivrum, då vi fick tillbaka all vår dokumentation från HSB.

Beslutades att avveckla vår vävstuga och inreda lokalen på 60 kvm till ett dagrum som kan användas av alla våra medlemmar under stambyte.

Vi har haft både en vårstädning (maj) och en höststädning (okt) med rätt bra deltagande. Lucia firande (dec) med ännu bättre deltagande.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts, nedan en sammanställning sedan 2010:

Årtal	Åtgärd
2025	Ny kraftfull Cirkulationspump samt byte av stamventiler i alla hus till STAD eller STAF ventiler
2025	Installation av två nya ladd stolpar för fyra nya ladd platser i stora parkering, totalt 16 ladd platser
2025	Markarbete med att byta ut trä sarg till kantstöd i corten längst fasaden i två hus
2025	Husens stuprännor har nu anslutits till dagvattenrören mot tidigare då dessa anslöts direkt till husens dränering. Med anpassning till framtida ökad nederbörd leds nu takens regnvatten direkt till dagvattenrören och bort från vår mark. Detta är det normala sättet vid nybyggnation.
2024	Filmning av källarnedgångar, stuprör, dräneringsrör, vissa dagvattenrör
2024	Ny vattenrör dragning från Hus M17-31 till Hus M43-47
2024	4 Nya värme kulvertar mellan husen som var drygt 50 år gamla
2024	Ny torktumlare med värmepump i Hus M9-15
2024	Uppgradera kommunikationsutrustning och uppgradering av programvara till bokning och passersystem
2023	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
2023	Byte av termostatventiler, termostater och injustering
2022	Installation av 7 sopkassuner placerade på olika ställe
2022	Spolning av avloppsrör
2022	Målning av parkerings rutor i stora parkeringen
2021	Installation av 12 ladd platser i stora parkeringen
2019	Ventilationsåtgärder, varvtalsstyrning av fläktar (möjliggör spiskåpa/volymkåpa)
2019	Installation av Solpanelanläggning
2019	Gemensam internet för alla medlemmar via Telenor
2019	Försäljning av två nyproducerade lägenheter. 2 ROK var
2018-2019	Tak och fasader renoveras i alla 6 huskroppar
2018	Passersystem och digitalbokning (tvättstugor, dusch och bastu)
2018	Enhetsmätning el för alla medlemmar
2018	Renovering av 4 tvättstugor i Hus M1-7 och Hus 19-31
2018	Bygga om två lägenheter av en lokal på M17. 2 ROK var
2017	Ny utomhusbelysning installeras.
2017	Ny trapphusbelysning i alla hus med miljövänliga LED armaturer. Armaturer i källare ersatta med rörelsedetekterade LED, samt belysning utanför entreéerna.
2017	SBA med installation av brandlarm i HUS M1-7 och Hus 19-31
2017	OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll
2017	Spola stammar med fuktindikering
2016	Spolning av avloppsrör
2015-2017	Föreningslokal, gym, bastu, styrelserum, vävstuga total renoveras efter översvämning 2014
2011	Spolning av avloppsrör
2010	Byta fönster i alla lägenheter och gemensamma utrymme till 3 glas

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Stambyte och Byte av VVC pump och slamsugning av brunnar (enligt underhållsplan)
2026	Markarbete med asfaltering samt byta trä sarg till kantstöd i corten längst fasaden i de återstående fyra husen
2027	Stambyte samt underhåll i trapphus i det hus som är klar med stambyte

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 268 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 269.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	222	159	91	117
Skuldsättning, kr/kvm	2 485	2 559	2 634	2 650	2 771
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 523	2 598	2 673	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	283	274	275	204	225
Årsavgifter, kr/kvm	886	835	748	647	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	889	842	719	715
Nettoomsättning, tkr	15 031	14 136	13 016	12 141	11 934
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 089	1 434	482	-922	-44
Soliditet, %	42	39	37	36	37

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 831 460	0	0	1 831 460
Upplåtelseavgifter, kr	3 713 240	0	0	3 713 240
Underhållsfond, kr	14 368 577	0	303 250	14 671 827
S:a bundet eget kapital, kr	19 913 277	0	303 250	20 216 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 152 486	1 434 116	-303 250	8 283 352
Årets resultat, kr	1 434 116	-1 434 116	2 088 773	2 088 773
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 586 602	0	1 785 523	10 372 125
S:a eget kapital, kr	28 499 879	0	2 088 773	30 588 652

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 508 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 750 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	8 586 602
Årets resultat, kr	2 088 773
Reservation till underhållsfond, kr	-508 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 372 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 372 125

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	15 031 481	14 136 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	539 073	47 502
Summa Rörelseintäkter		15 570 554	14 183 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 599 451	-9 138 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 616	-291 530
Personalkostnader	Not 6	-320 469	-297 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 089 301	-1 890 378
Summa Rörelsekostnader		-12 324 837	-11 617 591
Rörelseresultat		3 245 717	2 566 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 745	109 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 200 689	-1 241 549
Summa Finansiella poster		-1 156 944	-1 132 186
Resultat efter finansiella poster		2 088 773	1 434 116
Resultat före skatt		2 088 773	1 434 116
Årets resultat		2 088 773	1 434 116

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	60 771 868	60 423 942
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	3 605 717	3 795 492
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	237 500	135 459
Summa Materiella anläggningstillgångar		64 615 085	64 354 892
Summa Anläggningstillgångar		64 615 085	64 354 892

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		90 256	11 663
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 754 336	4 100 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 132 977	1 065 448
Summa Kortfristiga fordringar		6 977 569	5 177 871

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 999 823	3 459 213
Summa Kassa och bank		1 999 823	3 459 213

Summa Omsättningstillgångar		8 977 392	8 637 083
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		73 592 477	72 991 976
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 544 700	5 544 700
Fond för yttre underhåll		14 671 827	14 368 577
Summa Bundet eget kapital		20 216 527	19 913 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 283 352	7 152 486
Årets resultat		2 088 773	1 434 116
Summa Fritt eget kapital		10 372 125	8 586 602
Summa Eget kapital		30 588 652	28 499 879
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 100 000	24 862 500
Summa Långfristiga skulder		18 100 000	24 862 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 537 500	15 960 000
Leverantörsskulder		800 833	1 194 330
Skatteskulder		23 987	10 807
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	256 799	226 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 284 706	2 237 616
Summa Kortfristiga skulder		24 903 825	19 629 597
Summa Skulder		43 003 825	44 492 097
Summa Eget kapital och skulder		73 592 477	72 991 976

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 245 717	2 566 303
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 089 301	1 890 378
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 089 301	1 890 378
Erhållen ränta	4 890	109 363
Erlagd ränta	-1 228 482	-1 281 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 111 426	3 284 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-108 396	-400 297
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-275 479	-154 742
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-383 875	-555 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 727 551	2 729 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 349 494	-3 109 520
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 349 494	-3 109 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 185 000	-1 185 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 185 000	-1 185 000
Årets kassaflöde	193 057	-1 564 566
Likvida medel vid årets början	7 483 578	9 048 144
Likvida medel vid årets slut	7 676 635	7 483 578

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.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 650 892	11 754 540
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	880 373	962 600
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	396 000	396 000
	Hyror lokaler	0	8 743
	Hyror garage och parkeringsplatser	863 650	804 410
	Hyror förbrukningsbaserad	87 820	73 065
	Hyror övrigt	87 996	60 477
	Övriga primära intäkter	103 559	118 081
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 070 290	14 177 916
	Avgiftsbortfall	0	-10
	Hysesbortfall	-38 809	-41 514
	<i>Summa</i>	-38 809	-41 524
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 031 481	14 136 392
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	483 975	0
	Övriga sekundära intäkter	55 098	47 502
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	539 073	47 502

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 735 997	-1 814 757
	Snö och halk-bekämpning	-86 245	-288 506
	Reparationer	-776 614	-874 182
	Planerat underhåll	-204 750	-222 556
	Försäkringsskador	-793 422	-49 955
	El	-1 152 321	-950 281
	Uppvärmning	-2 508 679	-2 561 688
	Vatten	-845 427	-859 699
	Sophämtning	-368 160	-378 031
	Fastighetsförsäkring	-314 643	-329 563
	Kabel-TV och bredband	-411 564	-415 346
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-382 510	-369 330
	Övriga driftkostnader	-19 119	-24 659
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 599 451	-9 138 553
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 241	-81 466
	Administrationskostnader	-52 312	-53 065
	Extern revision	-28 750	-24 250
	Medlemsavgifter	-68 400	-68 400
	Föreningsverksamhet	-34 988	-23 472
	Övriga förvaltningskostnader	-77 925	-40 877
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-315 616	-291 530
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-273 570	-254 500
	Sociala avgifter	-41 899	-37 630
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-320 469	-297 130

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 901	2 133
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	41 844	107 230
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 745	109 363
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 200 083	-1 241 549
	Övriga räntekostnader	-606	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 200 689	-1 241 549
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 818 021	72 807 497
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 293 414	1 293 414
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 622 342	4 622 342
	Årets investeringar	2 247 453	5 010 524
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	85 981 230	83 733 777
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 309 835	-21 609 231
	Årets avskrivningar	-1 899 527	-1 700 604
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 209 362	-23 309 835
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 771 868	60 423 942
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	323 000	1 073 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	219 323 000	240 073 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 205 000	47 205 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 205 000	47 205 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	4 981 583	4 981 583
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 981 583	4 981 583
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 186 091	-996 317
	Årets avskrivningar	-189 775	-189 775
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 375 866	-1 186 091
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 605 717	3 795 492
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	135 459	2 036 463
	Årets investeringar	2 349 584	3 109 520
	Omklassificering till byggnad	-2 247 543	-5 010 524
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	237 500	135 459
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 676 812	4 024 365
	Övriga fordringar	77 524	76 394
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 754 336	4 100 759
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	38 855	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 094 122	1 065 448
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 132 977	1 065 448
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	0	-1 941
	Swedbank	100 718	62 048
	SBAB	1 899 105	3 399 105
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 999 823	3 459 213

Not 15 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	3,07%	2026-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2029-06-30	12 375 000	375 000
Stadshypotek AB	2,72%	2026-09-30	8 562 500	550 000
Stadshypotek AB	2,77%	2027-09-30	6 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,70%	2025-03-01	2 400 000	60 000
			39 637 500	1 185 000

Långfristig del	18 100 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	575 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 562 500
Kortfristig del	19 137 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 125 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 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	3,07%	2026-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2029-06-30	12 375 000	375 000
Stadshypotek AB	2,72%	2026-09-30	8 562 500	550 000
Stadshypotek AB	2,77%	2027-09-30	6 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,70%	2025-03-01	2 400 000	60 000
			39 637 500	1 185 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	575 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 562 500
Kortfristig del	19 137 500

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	35 058	23 882
Inre fond	184 050	189 719
Övriga kortfristiga skulder	37 691	13 243
<i>Summa Övriga skulder</i>	256 799	226 844

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 338 568	1 201 650
	Upplupna räntekostnader	153 548	181 341
	Övriga upplupna kostnader	792 590	854 625
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 284 706	2 237 616

Årsredovisningen har beslutats den 2026-03-19

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 Wibbla Äng i Järfälla
Org.nr 713200-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng 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 Wibbla Äng 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 revisorssed 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

Vi 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. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Wibbla Äng 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Paulson

Förtroendevald revisor

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.