

Årsredovisning

HSB Brf Västerby 2 i
Järfälla
Org nr: 713200-1038

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerby 2 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Järfälla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20.

Årets resultat hamnar på 2 064 tkr, vilket är ca 100 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna är marginellt lägre än föregående år. Årets intäkter har ökat, vilket täcker de ökade räntekostnaderna.

Nya lån har tagits upp för att bekosta pågående större underhåll av bottenstammarna.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 961 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 025 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:1669 m.fl. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	39
2 rok	144
3 rok	184
4 rok	44
5 rok	3
Summa	414

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	30
Garageplatser	14
Förråd	48

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Järfälla Jakobsberg S:20. Föreningens andel är 42 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar P-platser inom området.

Föreningen har 26 300 kvm bostadsarea, bostadsrättsyta och 507 kvm lokalyta. Totalyta utgör 26 807 kvm.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 196 tkr och planerat underhåll för 623 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	212 713
Installationer	234 996
Huskropp utvändigt	96 149
Garage och p-platser	78 879

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Reinoso	Ordförande	
Cevin Wahlstedt	Sekreterare	
Lenita Gaelok	Ledamot	
Henri Stendalen	Ledamot	
Dennis Eklund	Ledamot	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
August Andersson, Kungsbron Borevision	Av HSB riksförbund vald revisor	2026
Malin Lyckdal	Förtroendevald revisor	

Föreningens firma tecknas av föreningens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 494 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 493 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 2 % från 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 911 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt en föreningsstämma.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-10.

Föreningen genomför ett byte av bottenstammar under 2025-2026. Total kostnad för detta uppgår till 41 350 000 kr, och finansieras via lån.

Genomförda åtgärder under 2025:

- Driftsättning av el-laddning Norrbyparkeringen.
- Mindre underhållsåtgärder enligt UH-planen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

- Påbörjat byte av liggande stammar, fortgår under 2026.
- Påbörjat justering av varmvatten samt värmesystem, fortgår under 2026.
- Översyn av ljusarmaturer i föreningen till LED, fortgår under 2026.
- Mindre underhållsåtgärder enligt UH-planen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	24 592	23 842	23 220	22 634	25 710
Resultat efter finansiella poster*	2 064	1 945	-70	3 557	6 988
Resultat exkl avskrivningar	6 025	5 797	3 802	7 430	10 861
Soliditet %*	27	29	27	26	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	97	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	884	861	836	836
Energikostnad kr/kvm*	254	232	246	220	213
Underhållsfond kr/kvm	111	81	144	125	-
Sparande kr/kvm*	248	230	196	277	320
Skuldsättning kr/kvm*	4 689	4 362	4 459	4 738	5 099
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 780	4 446	4 556	4 845	5 204
Räntekänslighet %*	5	5	5	6	6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 050 250	0	0	3 018 218	41 785 853	1 945 460
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 945 460	-1 945 460
Reservering underhållsfond				591 000	-591 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-377 838	377 838	
Årets resultat						2 064 246
Vid årets slut	2 050 250	0	0	3 231 380	43 518 151	2 064 246

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	43 518 151
Årets resultat	2 064 246
Summa	45 582 397

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondreservering enligt stadgarna	-591 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	622 737

Att balansera i ny räkning i kr **45 614 134**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 592 352	23 842 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 618	93 203
Summa		24 760 970	23 935 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 836 596	-14 086 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 030 444	-914 348
Personalkostnader	Not 6	-523 279	-501 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 961 089	-3 851 516
Summa rörelsekostnader		-19 351 409	-19 354 400
Rörelseresultat		5 409 561	4 581 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 396	42 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 366 711	-2 678 487
Summa finansiella poster		-3 345 315	-2 635 695
Resultat efter finansiella poster		2 064 246	1 945 460
Årets resultat		2 064 246	1 945 460

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	155 038 076	158 867 678
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	504 034	635 521
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	11 682 605	0
Summa materiella anläggningstillgångar		167 224 715	159 503 199
Summa anläggningstillgångar		167 224 715	159 503 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	89 137	32 226
Övriga fordringar	Not 14	603	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	826 961	784 948
Summa kortfristiga fordringar		916 701	817 691
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	17 168 793	9 591 479
Summa kassa och bank		17 168 793	9 591 479
Summa omsättningstillgångar		18 085 493	10 409 170
Summa tillgångar		185 310 209	169 912 369

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 050 250	2 050 250
Fond för yttre underhåll	3 231 380	3 018 218
Summa bundet eget kapital	5 281 630	5 068 468
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	43 518 151	41 785 853
Årets resultat	2 064 246	1 945 460
Summa fritt eget kapital	45 582 397	43 731 313
Summa eget kapital	50 864 027	48 799 781
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 125 000
Summa långfristiga skulder	39 125 000	39 125 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	86 580 000
Leverantörsskulder	5 504 773	1 564 998
Skatteskulder	42 152	71 718
Övriga skulder	Not 18	150 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 043 936
Summa kortfristiga skulder	95 321 182	81 987 588
Summa eget kapital och skulder	185 310 209	169 912 369

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 409 561	4 581 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 961 089	3 851 516
	9 370 650	8 432 671
Erhållen ränta	21 396	42 792
Erlagd ränta	-3 266 281	-2 676 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 125 765	5 798 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-99 010	68 283
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 453 163	-449 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 479 919	5 417 138
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-657 436
Investeringar i pågående byggnation	-11 682 605	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 682 605	-657 436
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 000 000	-2 900 000
Upptagna lån	11 780 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 780 000	-2 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	7 577 314	1 859 702
Likvida medel vid årets början	9 591 479	7 731 777
Likvida medel vid årets slut	17 168 793	9 591 479
Kassa och Bank BR	17 168 793	9 591 479

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadskomponenter	Linjär	15-120 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Inventarier	Linjär	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	23 964 541	23 256 799
Hyror, lokaler	365 280	361 648
Hyror, garage	135 562	134 352
Hyror, p-platser	93 552	92 880
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-88 636	-91 736
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-752
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-384	-294
Rabatter	0	-600
Övriga avgifter	5 000	6 950
Övriga ersättningar	117 434	83 111
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-6
Summa nettoomsättning	24 592 352	23 842 352

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna skadestånd	0	19 876
Övriga rörelseintäkter	168 618	73 327
Summa övriga rörelseintäkter	168 618	93 203

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-622 737	-377 838
Reparationer	-1 195 862	-1 753 147
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-744 436	-713 460
Försäkringspremier	-608 182	-576 475
Kabel- och digital-TV	-72 276	-91 169
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 455	-64 155
Serviceavtal	-21 288	-94 000
Obligatoriska besiktningar	-4 500	-30 537
Bevakningskostnader	-5 370	-9 778
Snö- och halkbekämpning	-183 907	-136 912
Statuskontroll	-21 741	-2 330
Förbrukningsinventarier	-20 207	-28 603
Vatten	-1 474 187	-1 308 116
Fastighetsel	-829 753	-495 618
Uppvärmning	-4 492 621	-4 425 124
Sophantering och återvinning	-1 409 959	-1 275 845
Förvaltningsarvode drift	-2 128 116	-2 703 483
Summa driftskostnader	-13 836 596	-14 086 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-565 221	-534 999
IT-kostnader	-3 510	-3 948
Arvode, yrkesrevisorer	-46 500	-34 000
Övriga förvaltningskostnader	-118 162	-102 066
Kreditupplysningar	-3 090	-6 964
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-71 676	-67 321
Representation	-689	0
Kontorsmateriel	-10 701	0
Telefon och porto	-76 957	-13 491
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6 087
Medlems- och föreningsavgifter	-120 780	-120 780
Bankkostnader	-10 332	-10 061
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 082
Övriga externa kostnader	-2 827	-7 549
Summa övriga externa kostnader	-1 030 444	-914 348

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-349 000	-369 940
Sammanträdesarvoden	-41 220	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-12 000
Sociala kostnader	-121 059	-120 005
Summa personalkostnader	-523 279	-501 945

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 804 780	-3 804 780
Avskrivning Markanläggningar	-24 822	-24 822
Avskrivning Maskiner och inventarier	-131 487	-21 915
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 961 089	-3 851 516

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 916	38 715
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 256	4 077
Övriga ränteintäkter	225	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 396	42 792

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 365 898	-2 676 232
Övriga räntekostnader	-813	-2 255
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 366 711	-2 678 487

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	209 616 738	210 266 499
Mark	1 667 064	1 667 064
Markanläggning	496 438	496 438
	211 780 240	212 430 001
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-649 761
	0	-649 761
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	211 780 240	211 780 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-52 664 343	-49 509 324
Markanläggningar	-248 219	-223 397
	-52 912 562	-49 732 721
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 804 780	-3 804 780
Årets avskrivning markanläggningar	-24 822	-24 822
Årets utrangering	0	649 761
	-3 829 602	-3 179 841
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 742 164	-52 912 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 038 076	158 867 678
Varav		
Byggnader	153 147 615	156 952 395
Mark	1 667 064	1 667 064
Markanläggningar	223 397	248 219

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	657 436	0
	657 436	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	657 436
	0	657 436
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	657 436	657 436
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-21 915	0
	-21 915	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-131 487	-21 915
	-131 487	-21 915
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-153 402	-21 915
	-153 402	-21 915
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 402	-21 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	504 034	635 521
Varav		
Inventarier och verktyg	504 034	635 521

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Bottenstammar	9 580 000	0
Värmeinjusterig ventilbyte	2 102 605	0
Vid årets slut	11 682 605	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 625	32 226
Kundfordringar	75 512	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	89 137	32 226

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	603	517
Summa övriga fordringar	603	517

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	636 746	608 182
Förutbetalt förvaltningsarvode	139 055	133 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 655	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 505	43 016
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	826 961	784 948

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 416 257	1 376 795
Transaktionskonto	15 752 536	8 214 684
Summa kassa och bank	17 168 793	9 591 479

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	125 705 000	116 925 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 580 000	-77 800 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 125 000	39 125 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,29%	2026-03-28	10 187 500,00	0,00	250 000,00	9 937 500,00
SWEDBANK	2,18%	2026-03-28	20 000 000,00	0,00	500 000,00	19 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-04-30	11 625 000,00	0,00	250 000,00	11 375 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-04-30	11 625 000,00	0,00	250 000,00	11 375 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-05-28	0,00	11 780 000,00	100 000,00	11 680 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-05-28	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-06-02	10 612 500,00	0,00	400 000,00	10 212 500,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2027-12-01	12 000 000,00	0,00	250 000,00	11 750 000,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2028-04-30	18 312 500,00	0,00	500 000,00	17 812 500,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2028-12-01	10 062 500,00	0,00	500 000,00	9 562 500,00
Summa			116 925 000,00	11 780 000,00	3 000 000,00	125 705 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	94 451	94 451
Skuld för moms	55 870	16 877
Summa övriga skulder	150 321	111 328

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	363 471	263 041
Upplupna elkostnader	76 497	74 189
Upplupna värmekostnader	556 187	570 306
Upplupna kostnader för renhållning	14 829	18 580
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 982	53 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 944 970	1 428 302
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 043 936	2 439 544

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	177 559 800	177 559 800
Varav i eget förvar	-11 981 800	-11 981 800
Summa	165 578 000	165 578 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Kristian Reinoso,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Cevin Wahlstedt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Henri Stendalen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Dennis Eklund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Lenita Gaelok,

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2026-

Kungsbron Borevision AB

August Andersson
Av HSB Riksförbund vald revisor

Malin Lyckdal
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnycckel: HHBTL-48C1Y-BXZN3-IE8IF-FZS40-33J57

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRI STENDALEN

Styrelseledamot

Serienummer: 8fdabc0bfe13a6[...]f6c9ce64d49d2

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-20 09:09:58 UTC



Lenita Gaelok

Styrelseledamot

Serienummer: e4e75afb162ac8[...]947ea6093efee

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-03-22 09:48:46 UTC



CEVIN WAHLSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: c1e8228e049d9d[...]90426f3d9023c

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-03-22 10:05:01 UTC



DENNIS TOM DANIEL EKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: cd4f3c9dc26e7e[...]1095e86bcc78e

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-24 09:01:18 UTC



KRISTIAN REINOSO

Ordförande

Serienummer: db2965d5867b55[...]e117d22522714

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-03-24 09:05:55 UTC



Malin Josefin Carolin Lyckdal

Revisor

Serienummer: e7741baf1cc8d7[...]1aebb7e8dbf21

IP: 208.127.xxx.xxx

2026-03-24 11:00:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AUGUST ANDERSSON

Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-24 11:59:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄSTERBY 2 I JÄRFÄLLA
Org.nr 713200-1038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄSTERBY 2 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 VÄSTERBY 2 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

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 VÄSTERBY 2 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

Malin Lyckdal

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Malin Josefin Carolin Lyckdal

Revisor

Serienummer: e7741baf1cc8d7[...]1aebb7e8dbf21

IP: 208.127.xxx.xxx

2026-03-24 11:00:01 UTC



AUGUST ANDERSSON

Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-24 11:59:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

