



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sagoängen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0717 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 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lädersättra 2:17	1963-10-25	1964
Lädersättra 2:18	1963-10-25	1965
Lädersättra 2:19	1963-10-25	1965
Lädersättra 2:20	1963-10-25	1965

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam genom Söderberg & Partners. 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
389	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 625
410	p-platser	0
34	lokaler (ink. förråd)	778

Totalt 833 objekt **29 403**

Föreningens lägenheter fördelas på: 118 st 1 rok, 34 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 118 st 3 rok, 118 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Sundström	Ordförande	2021-06-05	
Anders Bjurström	Ledamot	2022-06-07	
Eva-Lena Eriksson	Ledamot	2018-06-07	
Anna Maria Porshage	Ledamot	2012-05-31	
Henrik Wahren	Ledamot	2023-03-13	
Anders Fudali	Ledamot	2012-05-31	
Joakim Nilsson	Ledamot	2024-05-27	
Christoffer Björklöf	Ledamot	2025-05-26	
Christoffer Björklöf	Suppleant	2024-05-27	2025-05-26
Prallan Allsten	Suppleant	2025-05-26	
Christoffer Gabrielson	Suppleant	2025-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Porshage, Prallan Allsten (suppleant), Christoffer Gabrielson (Suppleant), Anders Fudali, Anders Bjurström, Eva-Lena Eriksson, Joakim Nilsson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Porshage, Christer Sundström, Eva-Lena Eriksson, Anders Fudali.

Revisorer har varit: Niki Nathalia Vahedi med Bo Olle Leinerdal som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Bergenteg (avgått under året), Cody Torgersrud, My Rösmark, Per Karlsson (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 1,75%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Styrelsen fortsätter att lägga fokus på föreningens ekonomi, som förblir ett särskilt viktigt ansvarsområde med bibehållna insatser och analyser av ekonomiska prognoser utöver det ordinarie arbetet med budget- och bokslutsarbetet.

Det löpande underhållet som bland annat påverkar ekonomi har följt fastställd plan och samtliga ombyggda lägenheter sånär som på tre stycken har sålts under året.

Under året så har vi relinat stammarna i bottenplattan som tyvärr har medfört översvämningsproblem, lägenheterna är återställda och vårt försäkringsärendet har avslutats med utbetalda ersättningar.

Påbörjat arbete med passagesystem där vi nu går över till passagebrickor istället för portkoder.

Under de senaste fem åren har bland annat följande större åtgärder genomförts:

2020 Rensning och injustering av ventilationskanaler samt OVK-besiktning
2021 Hissbyte genomfördes
2021 Föreningslokalen samt styrelserum färdigställs
2021 Solceller installerades och driftsattes
2021 IMD-EL implementerades i föreningen
2022 Matavfallsinsamling driftsattes
2022 Egenkontroll av föreningens skyddsrum genomfördes
2023 Miljöstugor driftsattes
2023 Trapphusrenovering avslutas
2024 Stamspolning genomfördes
2025 Relining av stammar i bottenplattan
2025 OVK
2025 Gruppanslutning bredband

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

- Inventering av vägg/platta på balkong för eventuell underhållsmålning
- Installation av laddinfrastruktur
- Renovering av Legendvägens funktionsutrymme för sopnedkast jämte entreportarna

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 506 och under året har det tillkommit 40 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 517.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	281	259	298	272	250
Skuldsättning, kr/kvm	6 087	6 318	6 466	5 979	5 547
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 252	6 473	6 624	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	294	283	250	196	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 025	1 006	962	837	821
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	82	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 083	1 200	1 026	870	893
Nettoomsättning, tkr	31 070	30 164	28 899	27 588	26 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	74	1 532	-246	1 026
Soliditet, %	26	23	23	24	25

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	3 837 872	0	28 127	3 865 999
Upplåtelseavgifter, kr	4 832 408	0	7 926 873	12 759 281
Underhållsfond, kr	5 838 711	0	609 451	6 448 162
S:a bundet eget kapital, kr	14 508 991	0	8 564 451	23 073 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	43 078 383	73 879	-609 451	42 542 811
Årets resultat, kr	73 879	-73 879	206 015	206 015
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	43 152 262	0	-403 436	42 748 826
S:a eget kapital, kr	57 661 253	0	8 161 015	65 822 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 648 549 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	43 152 262
Årets resultat, kr	206 015
Reservation till underhållsfond, kr	-1 258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	648 549
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	42 748 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	42 748 826
------------------------------------	-------------------

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	31 069 620	30 163 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	762 607	4 750 453
Summa Rörelseintäkter		31 832 227	34 914 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 485 696	-21 953 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-920 056	-878 848
Personalkostnader	Not 6	-329 082	-358 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 050 658	-6 842 898
Summa Rörelsekostnader		-26 785 492	-30 034 627
Rörelseresultat		5 046 735	4 879 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 442	6 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 848 162	-4 812 566
Summa Finansiella poster		-4 840 721	-4 805 875
Resultat efter finansiella poster		206 015	73 879
Resultat före skatt		206 015	73 879
Årets resultat		206 015	73 879

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	226 074 821	233 068 852
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	750 298	806 924
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	8 189 268	15 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		235 014 386	233 890 776
Summa Anläggningstillgångar		235 014 386	233 890 776

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 936	19 090
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 303 701	12 054 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 644 720	1 429 110
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 964 356	13 502 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 650 762	65 328
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 650 762	65 328
Summa Omsättningstillgångar		15 615 119	13 568 096
Summa Tillgångar		250 629 504	247 458 872

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 625 280	8 670 280
Fond för yttre underhåll		6 448 162	5 838 711
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		23 073 442	14 508 991
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 542 811	43 078 383
Årets resultat		206 015	73 879
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		42 748 826	43 152 262
Summa Eget kapital		65 822 268	57 661 253

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	76 150 000	126 542 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		76 150 000	126 542 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	102 815 462	57 333 462
Leverantörsskulder		1 256 347	792 861
Skatteskulder		33 988	83 094
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	641 960	602 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 909 479	4 443 801
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		108 657 236	63 255 618
Summa Skulder		184 807 236	189 797 618
Summa Eget kapital och skulder		250 629 504	247 458 872



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 046 735	4 879 755
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 050 658	6 842 898
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 050 658	6 842 898
Erhållen ränta	7 442	6 691
Erlagd ränta	-4 873 826	-4 580 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 231 009	7 148 644
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-176 043	-621 030
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-54 719	-3 671 911
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-230 762	-4 292 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 000 247	2 855 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 174 268	-1 741 666
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 174 268	-1 741 666
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	7 955 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 910 000	-4 300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 045 000	-4 300 000
Årets kassaflöde	1 870 980	-3 185 963
Likvida medel vid årets början	12 082 497	15 268 460
Likvida medel vid årets slut	13 953 477	12 082 497

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	27 799 095	27 213 980
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 552 891	1 353 629
	Hyror lokaler	47 068	47 068
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 580 216	1 270 583
	Hyror förbrukningsbaserad	31 975	40 684
	Hyror övrigt	66 786	59 868
	Övriga primära intäkter	287 542	259 036
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 365 573	30 244 848
	Hysesbortfall	-295 953	-80 919
	<i>Summa</i>	-295 953	-80 919
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 069 620	30 163 929

I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten, bredband 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>		
	Försäkringsersättningar	422 660	4 595 857
	Övriga sekundära intäkter	339 947	154 596
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	762 607	4 750 453

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 598 921	-3 702 207
	Snö och halk-bekämpning	-215 601	-204 910
	Reparationer	-2 007 263	-1 550 099
	Planerat underhåll	-648 549	-634 759
	Försäkringsskador	-892 386	-5 276 445
	El	-2 712 548	-2 656 796
	Uppvärmning	-4 308 507	-4 195 395
	Vatten	-1 616 617	-1 378 467
	Sophämtning	-982 222	-1 053 442
	Fastighetsförsäkring	-356 763	-270 772
	Kabel-TV och bredband	-367 852	-153 072
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-701 446	-677 690
	Övriga driftkostnader	-77 021	-199 867
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 485 696	-21 953 920
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-90 020	-123 611
	Administrationskostnader	-219 365	-210 730
	Extern revision	-32 750	-30 875
	Mäklrarvode	-170 000	0
	Medlemsavgifter	-112 950	-112 680
	Föreningsverksamhet	-7 500	-13 364
	Övriga förvaltningskostnader	-287 471	-387 587
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-920 056	-878 848
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-256 041	-273 647
	Sociala avgifter	-63 041	-75 315
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-329 082	-358 962

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	5 343	4 569
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 099	2 122
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 442	6 691
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	-4 843 046	-4 807 641
	Övriga räntekostnader	-5 116	-4 925
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 848 162	-4 812 566
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	273 111 587	247 999 477
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 998 355	1 998 355
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	29 105 658	29 105 658
	Årets investeringar	0	25 112 110
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	304 215 600	304 215 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-71 146 748	-64 415 276
	Årets avskrivningar	-6 994 031	-6 731 472
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-78 140 779	-71 146 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	226 074 821	233 068 852
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	324 000 000	314 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 691 000	33 758 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	142 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 252 000	1 419 000
	<i>Summa</i>	433 943 000	491 177 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	196 815 300	196 815 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	196 815 300	196 815 300

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 002 573	2 002 573
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 002 573	2 002 573
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 195 649	-1 084 224
	Årets avskrivningar	-56 626	-111 425
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 252 275	-1 195 649
	<i>Utgående redovisat värde</i>	750 298	806 924
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	15 000	23 385 444
	Årets investeringar	8 174 268	0
	Omklassificering till byggnad	0	-23 370 444
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	8 189 268	15 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 302 715	12 017 170
	Övriga fordringar	986	37 399
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 303 701	12 054 569
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 644 720	1 429 110
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 644 720	1 429 110
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	3 650 762	65 328
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 650 762	65 328

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>
Swedbank	3,63%	2027-04-23	32 010 000	660 000
Swedbank	3,91%	2026-05-25	16 150 000	340 000
Swedbank	2,30%	2026-05-28	29 010 000	660 000
Swedbank	2,63%	2028-09-25	17 550 000	500 000
Stadshypotek AB	2,24%	2026-03-30	5 863 462	1 000 000
Stadshypotek AB	0,68%	2026-03-01	14 050 000	200 000
Stadshypotek AB	0,81%	2026-09-30	35 982 000	1 000 000
Stadshypotek AB	4,15%	2028-03-01	28 350 000	600 000
			178 965 462	4 960 000

Långfristig del	76 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 760 000
Lån som ska konverteras inom ett år	101 055 462
Kortfristig del	102 815 462
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 960 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	19 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
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>
Swedbank	3,63%	2027-04-23	32 010 000	660 000
Swedbank	3,91%	2026-05-25	16 150 000	340 000
Swedbank	2,30%	2026-05-28	29 010 000	660 000
Swedbank	2,63%	2028-09-25	17 550 000	500 000
Stadshypotek AB	2,24%	2026-03-30	5 863 462	1 000 000
Stadshypotek AB	0,68%	2026-03-01	14 050 000	200 000
Stadshypotek AB	0,81%	2026-09-30	35 982 000	1 000 000
Stadshypotek AB	4,15%	2028-03-01	28 350 000	600 000
			178 965 462	4 960 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 760 000
Lån som ska konverteras inom ett år	101 055 462
Kortfristig del	102 815 462

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	13 525	10 125
	Momsskuld	52 349	37 361
	Inre fond	472 524	474 773
	Övriga kortfristiga skulder	103 562	80 141
	<i>Summa Övriga skulder</i>	641 960	602 400
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 626 509	2 477 222
	Upplupna räntekostnader	379 673	405 337
	Övriga upplupna kostnader	903 297	1 561 242
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 909 479	4 443 801

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-31.

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 Sagoängen i Järfälla

Org.nr 713200-0717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sagoängen 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 Sagoängen i Järfällas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sagoängen 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

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niki Nathalia Vahedi

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Christer Sundström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:39:15



Christoffer Björklöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:01:11



Joakim Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:57:10



Anders Bjurström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:56:21



Eva-Lena Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 07:08:23



Anna Maria Porshage

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 22:03:16



Anders Fudali

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:52:04



Henrik Wahren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 08:37:35



Niki Nathalia Vahedi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:22:14



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:14:01



Revisionsberättelse 2025

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

Niki Nathalia Vahedi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:23:40



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:11:53



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.