



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Emaljeraren i Kallhäll

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll med säte i Järfälla org.nr. 713200-0188 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 7:11	1962-06-25	1964
Kallhäll 7:6	1962-06-25	1964
Kallhäll 7:7	1962-06-25	1964

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 112
13	lokaler (hyresrätt)	677
103	förråd	166
237	p-platser	0
Totalt 629 objekt		19 955

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 1 rok, 92 st 3 rok, 92 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:2	G:A	716418-4462	35,4313%	Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Markus Ejderos	Ordförande	2021-05-31	
Kari Ahokas	Ledamot	2020-06-15	2025-11-18
Alexander Valck	Ledamot	2023-05-26	2025-05-26
Karin Flemström	Ledamot	2023-05-26	
Eva Ingstrand	Ledamot	2022-05-17	
Jonas Holmberg	Ledamot	2025-05-26	
Elias Issa	Ledamot	2025-11-18	
Clara Fjällström	Ledamot	2025-05-26	
Nathalie Oscarsson	Ledamot	2021-05-31	2025-05-26
Nathalie Oscarsson	Suppleant	2025-05-26	
Rasmus Wenngren	Ledamot	2021-05-31	
Kristian Roll	Ledamot	2024-06-20	
Per Arne Allensten	Suppleant	2021-05-31	
Carina Lindqvist	Suppleant	2023-05-26	
Erik Dilexit	Suppleant	2024-06-20	2025-05-26

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Flemström, Markus Ejderos, Rasmus Wenngren och Kristian Roll.

Revisorer har varit: Sven Arne Andersson med Marita Axelsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Katty Pourrahmaty (sammankallande), Anna James samt Nina Björkqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % 2025-01-01.

Årsavgiften lämnas oförändrad 2026.

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 2025-08-27.

Följande åtgärder har utförts de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2011	En omfattande renovering av fasad, fönster och balkonger stod klar
2014	Nytt ventilationssystem
2017	Stambytet, som påbörjades i februari 2016, har avslutats.
2017	Relining av rör i bottenplattan
2019	Hissbyte, som påbörjade september 2018, har avslutats
2022	Översyn av samtliga skyddsrum
2023	Ny klätterställning till lekplats istället för tåget som utgjorde en säkerhetsrisk
2023	Nya gungleksaker till lekplatsen istället för de befintliga som var slitna
2023	Nya säkerhetsdörrar till cykel/barnvagnsförråd och sopsugsrum
2023	Nytt lås/nyckelsystem för alla gemensamma dörrar i fastigheten
2024	Installation av laddstolpar
2025	Stamspolning
2025	Lackning av entréportar
2025	Byte av radiatorventiler och termostater

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

Årtal	Åtgärd
2026	Parkbelysning byte
2027	Se över undertak plåt
2028	Byte belysning P-Platser
2029	Ev Fasadmålning

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 350 och under året har det tillkommit 26 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 349.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	232	261	282	360
Skuldsättning, kr/kvm	4 867	4 900	5 033	5 121	5 276
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 040	5 073	5 211	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	185	166	135	149	139
Årsavgifter, kr/kvm	800	785	785	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	833	819	830	805	812
Nettoomsättning, tkr	16 482	16 200	16 126	16 065	16 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	-267	354	281	1 829	3 311
Soliditet, %	29	29	29	28	27

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 613 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 190 970	0	0	2 190 970
Underhållsfond, kr	12 067 077	0	636 583	12 703 660
S:a bundet eget kapital, kr	14 258 047	0	636 583	14 894 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 163 437	353 633	-636 583	26 880 487
Årets resultat, kr	353 633	-353 633	-266 504	-266 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	27 517 070	0	-903 087	26 613 983
S:a eget kapital, kr	41 775 117	0	-266 504	41 508 613

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 504 000 kr samt ianspråktagande skett med 867 417 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	27 517 069
Årets resultat, kr	-266 504
Reservation till underhållsfond, kr	-1 504 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	867 417
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 613 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	26 613 982
------------------------------------	-------------------

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	16 481 692	16 200 079
Summa Rörelseintäkter		16 481 692	16 200 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 910 892	-9 849 879
Övriga externa kostnader	Not 4	-299 007	-292 395
Personalkostnader	Not 5	-317 513	-312 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 522 711	-3 516 451
Summa Rörelsekostnader		-14 050 124	-13 970 965
Rörelseresultat		2 431 568	2 229 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	21 599	243 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 719 670	-2 119 402
Summa Finansiella poster		-2 698 071	-1 875 482
Resultat efter finansiella poster		-266 504	353 633
Resultat före skatt		-266 504	353 633
Årets resultat		-266 504	353 633

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	129 577 061	130 846 022
Summa Materiella anläggningstillgångar		129 577 061	130 846 022
Summa Anläggningstillgångar		129 577 061	130 846 022

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37	6 611
Övriga kortfristiga fordringar		9 644 118	3 965 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	781 315	895 089
Summa Kortfristiga fordringar		10 425 470	4 867 031
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 034 021	992 666
Summa Kassa och bank		1 034 021	992 666
Summa Omsättningstillgångar		11 459 491	10 859 696
Summa Tillgångar		141 036 551	141 705 718

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 190 970	2 190 970
Fond för yttre underhåll	12 703 660	12 067 077
Summa Bundet eget kapital	14 894 630	14 258 047
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	26 880 486	27 163 437
Årets resultat	-266 504	353 633
Summa Fritt eget kapital	26 613 983	27 517 069
Summa Eget kapital	41 508 613	41 775 116

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1244 014 622	42 315 000
Summa Långfristiga skulder	44 014 622	42 315 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	52 297 804	54 637 426
Leverantörsskulder	738 906	557 298
Skatteskulder	38 271	15 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 13390 583	390 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 142 047 753	2 015 547
Summa Kortfristiga skulder	55 513 317	57 615 602
Summa Skulder	99 527 939	99 930 602
Summa Eget kapital och skulder	141 036 551	141 705 718



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 431 568	2 229 114
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 522 711	3 516 451
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 522 711	3 516 451
Erhållen ränta	235 280	30 239
Erlagd ränta	-2 712 134	-2 132 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 477 425	3 643 684
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 823	-341 861
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	229 801	-509 161
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	135 978	-851 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 613 403	2 792 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 253 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 253 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-640 000	-2 640 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 000	-2 640 000
Årets kassaflöde	719 653	152 662
Likvida medel vid årets början	9 939 000	9 786 338
Likvida medel vid årets slut	10 658 653	9 939 000

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 297 804	14 997 948
	Hyror lokaler	525 836	518 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	483 772	483 976
	Hyror förbrukningsbaserad	7 616	17 799
	Hyror övrigt	70 614	70 818
	Övriga primära intäkter	169 836	186 708
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 555 478	16 276 013
	Hyresbortfall	-73 786	-75 934
	<i>Summa</i>	-73 786	-75 934
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 481 692	16 200 079

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och ett basutbud av TV-kanaler

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 335 472	-2 401 127
	Snö och halk-bekämpning	-209 983	-389 176
	Reparationer	-654 497	-771 417
	Planerat underhåll	-867 418	-720 685
	Försäkringsskador	-44 296	-32 594
	El	-683 993	-849 334
	Uppvärmning	-2 154 242	-1 748 623
	Vatten	-828 336	-696 146
	Sophämtning	-1 080 732	-1 141 853
	Fastighetsförsäkring	-332 713	-318 866
	Kabel-TV och bredband	-112 012	-112 272
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-509 170	-486 000
	Övriga driftkostnader	-98 030	-181 786
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 910 892	-9 849 879

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-4 060
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 724	-27 828
	Administrationskostnader	-57 581	-75 300
	Extern revision	-29 875	-28 125
	Konsultkostnader	-18 625	0
	Medlemsavgifter	-83 520	-83 520
	Föreningsverksamhet	-13 590	-21 815
	Övriga förvaltningskostnader	-77 092	-51 748
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-299 007	-292 395
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-233 700	-231 302
	Sociala avgifter	-73 813	-70 939
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-317 513	-312 241
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 442 787	-3 436 527
	Avskrivning på markanläggning	-79 924	-79 924
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 522 711	-3 516 451
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	4 500	1 598
	Ränteintäkter placeringar	2 361	213 681
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 738	28 641
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	21 599	243 920

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	-2 716 999	-2 118 710
	Övriga räntekostnader	-2 671	-692
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 719 670	-2 119 402
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 330 506	182 330 506
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 507 636	1 507 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 598 478	1 598 478
	Årets investeringar	2 253 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	187 690 370	185 436 620
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 590 598	-51 074 147
	Årets avskrivningar	-3 522 711	-3 516 451
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-58 113 309	-54 590 598
	<i>Utgående redovisat värde</i>	129 577 061	130 846 022
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	222 000 000	215 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 577 000	2 560 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	930 000	1 052 000
	<i>Summa</i>	296 507 000	313 612 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 016 000	126 016 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	126 016 000	126 016 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	213 681
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	781 315	681 408
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	781 315	895 089

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	1 034 021	992 666
----------	-----------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 034 021	992 666
-----------------------------	------------------	----------------

Not 12	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	2,61%	2028-09-01	9 019 346	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	2,76%	2028-03-30	21 520 276	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	2,57%	2026-03-30	23 457 804	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	2,64%	2026-12-30	28 700 000	500 000
-----------------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek AB	4,11%	2027-03-01	13 615 000	140 000
-----------------	-------	------------	------------	---------

	96 312 426	640 000
--	-------------------	----------------

Långfristig del	44 014 622
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	140 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	52 157 804
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	52 297 804
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	640 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 560 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	39 000	39 000
--------------	--------	--------

Momsskuld	26 205	25 374
-----------	--------	--------

Inre fond	293 933	301 946
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	31 445	23 910
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	390 583	390 230
-----------------------------	----------------	----------------

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 393 900	1 344 370
---------------------------------	-----------	-----------

Upplupna räntekostnader	246 861	239 325
-------------------------	---------	---------

Övriga upplupna kostnader	406 992	431 852
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 047 753	2 015 547
---	------------------	------------------

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-09.

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 Emaljeraren i Kallhäll

Org.nr 713200-0188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll 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 Emaljeraren i Kallhälls 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. Revisoremas 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 uppger, 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 Emaljaren i Kallhäll 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

Sven Arne Andersson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Markus Ejderos

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:36:35



Elias Issa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:52:24



Rasmus Wenngren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:51:51



Clara Fjällström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:09:39



Eva Ingstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:56:20



Kristian Roll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:41:00



Jonas Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:51:50



Karin Flemström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:41:05



Sven Arne Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:42:56



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:13:21



Revisionsberättelse 2025

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

Sven Arne Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:37:07



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:12:58



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.