



## ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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    | 1900 och 1965        |
| Lädersättra 2:19 | 1963-10-25    | 1965                 |
| Lädersättra 2:20 | 1963-10-25    | 1965                 |

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 384               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 28 409                   |
| 410               | p-platser                             | 0                        |
| 34                | lokaler (inkl. förråd)                | 778                      |
| Totalt 828 objekt |                                       | 29 187                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 118 st 1 rok, 29 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 |            |
| Ernesto Silva Silva               | Ledamot    | 2012-05-31 | 2024-05-27 |
| Anders Bjurström                  | Ledamot    | 2022-06-07 |            |
| Eva-Lena Eriksson                 | Ledamot    | 2018-06-07 |            |
| Anna Maria Porshage               | Ledamot    | 2012-05-31 |            |
| Bassam Kamel                      | Ledamot    | 2023-07-04 | 2024-12-05 |
| Henrik Wahren                     | Ledamot    | 2023-03-13 |            |
| Anders Fudali                     | Ledamot    | 2012-05-31 |            |
| Joakim Nilsson                    | Ledamot    | 2024-05-27 |            |
| Joakim Nilsson                    | Suppleant  | 2023-07-13 | 2024-05-27 |
| Alejandrina Mariela Muñoz Mercado | Suppleant  | 2023-07-13 | 2024-05-27 |
| Christoffer Björklöf              | Suppleant  | 2024-05-27 |            |
| Isak Olsson                       | Suppleant  | 2023-07-13 | 2024-05-27 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Fudali, Eva-Lena Eriksson och Anders Bjurström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Shulin Zhang med Khadija Ahmadi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christoffer Gabrielson (sammankallande), Per Karlsson samt Karin Bergenteg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-28.

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 fastställt plan.

Föreningen har under året slutfört ombyggnation av fem komersiella lokaler på totalt 339,5 kvm till åtta bostadsrätter som under kommande år ska säljas.

Under året så har vi haft flera försäkringsärenden och det mest omfattade har varit kopplat till den stora nyårsbranden 23/24 där styrelsen och förvaltare har lagt in mycket tid. Lägenheterna är återställda och vårt försäkringsärende har avslutats med utbetalda ersättningar.

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

2019 Renovering av fastigheternas yttertak  
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

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

- Gruppanslutning av bredband
- Inventering av vägg/platta på balkong för eventuell underhållsmålning
- OVK
- Passagesystem/skalskydd
- Behovsinventering av ytterligare laddinfrastruktur
- Renovering av Legendvägens funktionsutrymme för sopnedkast jämte entreportarna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 506 och under året har det tillkommit 41 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 505.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 259    | 298    | 272    | 250    | 292    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 318  | 6 466  | 5 979  | 5 547  | 5 111  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 473  | 6 624  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 6      | 7      | 7      | 7      | 7      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 283    | 250    | 196    | 228    | 164    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 006  | 962    | 837    | 821    | 812    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 82     | 87     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 200  | 1 026  | 870    | 893    | 843    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 30 164 | 28 899 | 27 588 | 26 310 | 24 585 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 74     | 1 532  | -246   | 1 026  | 809    |
| Soliditet, %                           | 23     | 23     | 24     | 25     | 26     |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 837 872                  | 0                                                                      | 0                         | 3 837 872                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 4 832 408                  | 0                                                                      | 0                         | 4 832 408                  |
| Underhållsfond, kr                    | 5 215 469                  | 0                                                                      | 623 242                   | 5 838 711                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 885 749</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>623 242</b>            | <b>14 508 991</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 42 169 276                 | 1 532 349                                                              | -623 242                  | 43 078 383                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 532 349                  | -1 532 349                                                             | 73 879                    | 73 879                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>43 701 625</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-549 363</b>           | <b>43 152 262</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>57 587 374</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>73 879</b>             | <b>57 661 253</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 634 758 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 42 175 769        |
| Årets resultat, kr                                  | 73 879            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 258 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 634 758           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>41 626 406</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>41 626 406</b> |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31  
2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

|                              |       |                   |                   |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 30 163 929        | 28 899 485        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 4 750 453         | 952 399           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>34 914 382</b> | <b>29 851 884</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -21 953 920        | -16 936 039        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -878 848           | -1 234 652         |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -358 962           | -370 243           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -6 842 898         | -6 252 843         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-30 034 627</b> | <b>-24 793 777</b> |

## Rörelseresultat

4 879 755 5 058 106

## Finansiella poster

|                                                  |       |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 6 691             | 8 249             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 8 | -4 812 566        | -3 534 007        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-4 805 875</b> | <b>-3 525 758</b> |

## Resultat efter finansiella poster

73 879 1 532 349

## Resultat före skatt

73 879 1 532 349

## Årets resultat

73 879 1 532 349

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |             |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 233 068 852 | 214 688 214 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 806 924     | 918 349     |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 15 000      | 23 385 444  |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 233 890 776 | 238 992 008 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 233 890 776 | 238 992 008 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kundfordringar                               |        | 19 090     | 2 044      |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 12 054 569 | 14 701 648 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 1 429 110  | 794 647    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 13 502 768 | 15 498 339 |

Kassa och bank

|                             |        |            |            |
|-----------------------------|--------|------------|------------|
| Kassa och bank              | Not 14 | 65 328     | 634 690    |
| Summa Kassa och bank        |        | 65 328     | 634 690    |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 13 568 096 | 16 133 029 |

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 247 458 872 | 255 125 036 |
|------------------|--|-------------|-------------|



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 8 670 280  | 8 670 280  |
| Fond för yttre underhåll  | 5 838 711  | 5 215 469  |
| Summa Bundet eget kapital | 14 508 991 | 13 885 749 |

#### Fritt eget kapital

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat      | 43 078 383 | 42 169 276 |
| Årets resultat           | 73 879     | 1 532 349  |
| Summa Fritt eget kapital | 43 152 262 | 43 701 625 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 57 661 253 | 57 587 374 |
|--------------------|------------|------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |             |             |
|-------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 126 542 000 | 121 535 462 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 126 542 000 | 121 535 462 |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 57 333 462 | 66 640 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 792 861    | 2 281 099  |
| Skatteskulder                                   |        | 83 094     | 128 081    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 602 400    | 547 768    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 4 443 801  | 6 405 253  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 63 255 618 | 76 002 201 |

|               |  |             |             |
|---------------|--|-------------|-------------|
| Summa Skulder |  | 189 797 618 | 197 537 663 |
|---------------|--|-------------|-------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 247 458 872 | 255 125 036 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31  
2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 879 755 5 058 106

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 842 898 6 252 843

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 842 898 6 252 843

Erhållen ränta

6 691 8 249

Erlagd ränta

-4 580 699 -3 467 041

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

7 148 644 7 852 158

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -621 030 1 099 381

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -3 671 911 1 776 647

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-4 292 941 2 876 028

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 855 703 10 728 186

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 741 666 -23 711 122

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 741 666 -23 711 122

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 300 000 13 680 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 300 000 13 680 000

## Årets kassaflöde

-3 185 963 697 064

## Likvida medel vid årets början

15 268 460 14 571 396

## Likvida medel vid årets slut

12 082 497 15 268 460

**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.

**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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas 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                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 27 213 980               | 25 917 696               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 1 353 629                | 0                        |
|       | Hyror lokaler                            | 47 068                   | 47 068                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 1 270 583                | 1 426 396                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 40 684                   | 1 422 314                |
|       | Hyror övrigt                             | 59 868                   | 59 868                   |
|       | Övriga primära intäkter                  | 259 036                  | 251 964                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>30 244 848</b>        | <b>29 125 307</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                          | 0                        | -214 077                 |
|       | Hyresbortfall                            | -80 919                  | -11 745                  |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-80 919</b>           | <b>-225 822</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>30 163 929</b>        | <b>28 899 485</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 4 595 857                | 279 233                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 154 596                  | 673 166                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>4 750 453</b>         | <b>952 399</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -2 630 171               | -2 681 320               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -204 910                 | -247 581                 |
|       | Reparationer                                    | -1 550 099               | -2 141 467               |
|       | Planerat underhåll                              | -634 758                 | -877 144                 |
|       | Försäkringsskador                               | -5 276 445               | -187 773                 |
|       | El                                              | -2 656 796               | -1 876 988               |
|       | Uppvärmning                                     | -4 195 395               | -4 235 763               |
|       | Vatten                                          | -1 378 467               | -1 148 768               |
|       | Sophämtning                                     | -1 053 442               | -1 399 953               |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -270 772                 | -227 714                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -153 072                 | -241 798                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -677 690                 | -661 946                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 072 036               | -950 364                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -199 867                 | -57 459                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-21 953 920</b>       | <b>-16 936 039</b>       |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -123 611                 | -77 448                  |
|       | Administrationskostnader                        | -210 730                 | -472 279                 |
|       | Extern revision                                 | -30 875                  | -29 375                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -112 680                 | -107 840                 |
|       | Föreningsverksamhet                             | -13 364                  | -27 261                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -387 587                 | -520 449                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-878 848</b>          | <b>-1 234 652</b>        |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | -10 000                  | -10 000                  |
|       | Övriga arvoden                                  | -273 647                 | -283 494                 |
|       | Sociala avgifter                                | -75 315                  | -76 749                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-358 962</b>          | <b>-370 243</b>          |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 4 569                    | 7 462                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 2 122                    | 787                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>6 691</b>             | <b>8 249</b>             |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -4 807 641               | -3 530 238               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 925                   | -3 769                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-4 812 566</b>        | <b>-3 534 007</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 247 999 477              | 238 946 279              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 1 998 355                | 1 998 355                |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 29 105 658               | 29 105 658               |
|       | Årets investeringar                                           | 25 112 110               | 9 053 199                |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>304 215 600</b>       | <b>279 103 490</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -64 415 276              | -58 277 832              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -6 731 472               | -6 137 444               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-71 146 748</b>       | <b>-64 415 276</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>233 068 852</b>       | <b>214 688 214</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 314 000 000              | 314 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 3 758 000                | 3 758 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 142 000 000              | 142 000 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 1 419 000                | 1 419 000                |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>461 177 000</b>       | <b>461 177 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 269 395 300              | 269 395 300              |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>269 395 300</b>       | <b>269 395 300</b>       |

Fastighetsinteckningen har i årsredovisningen 2023 felaktigt angivits till 196 815 300 kr. Detta har korrigerats i denna årsredovisning.

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 2 002 573         | 2 002 573         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>2 002 573</b>  | <b>2 002 573</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -1 084 224        | -968 825          |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -111 425          | -115 399          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-1 195 649</b> | <b>-1 084 224</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>806 924</b>    | <b>918 349</b>    |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 23 385 444        | 8 727 520         |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 741 666         | 14 657 924        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -25 112 110       | 0                 |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>15 000</b>     | <b>23 385 444</b> |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 12 017 170        | 14 633 770        |
|        | Övriga fordringar                                                     | 37 399            | 67 878            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>12 054 569</b> | <b>14 701 648</b> |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                   |                   |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 1 429 110         | 794 647           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>1 429 110</b>  | <b>794 647</b>    |
| Not 14 | Kassa och bank                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                   |                   |
|        | Bankkonto 1                                                           | 65 328            | 634 690           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>65 328</b>     | <b>634 690</b>    |

## Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 4,15%     | 2028-03-01 | 28 950 000         | 600 000              |
| Stadshypotek AB | 0,81%     | 2026-09-30 | 36 982 000         | 1 000 000            |
| Stadshypotek AB | 0,68%     | 2026-03-01 | 14 250 000         | 200 000              |
| Stadshypotek AB | 0,69%     | 2025-12-30 | 6 863 462          | 1 000 000            |
| SBAB            | 3,75%     | 2025-09-10 | 3 675 000          | 200 000              |
| Swedbank        | 2,93%     | 2025-05-28 | 29 670 000         | 660 000              |
| Swedbank        | 3,91%     | 2026-05-25 | 16 490 000         | 340 000              |
| Swedbank        | 3,83%     | 2025-09-25 | 14 325 000         | 300 000              |
| Swedbank        | 3,63%     | 2027-04-23 | 32 670 000         | 660 000              |
|                 |           |            | <b>183 875 462</b> | <b>4 960 000</b>     |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 126 542 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 2 800 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 54 533 462  |
| Kortfristig del                                           | 57 333 462  |
| 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                        | 2,74%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 4,15%     | 2028-03-01 | 28 950 000         | 600 000              |
| Stadshypotek AB | 0,81%     | 2026-09-30 | 36 982 000         | 1 000 000            |
| Stadshypotek AB | 0,68%     | 2026-03-01 | 14 250 000         | 200 000              |
| Stadshypotek AB | 0,69%     | 2025-12-30 | 6 863 462          | 1 000 000            |
| SBAB            | 3,75%     | 2025-09-10 | 3 675 000          | 200 000              |
| Swedbank        | 2,93%     | 2025-05-28 | 29 670 000         | 660 000              |
| Swedbank        | 3,91%     | 2026-05-25 | 16 490 000         | 340 000              |
| Swedbank        | 3,83%     | 2025-09-25 | 14 325 000         | 300 000              |
| Swedbank        | 3,63%     | 2027-04-23 | 32 670 000         | 660 000              |
|                 |           |            | <b>183 875 462</b> | <b>4 960 000</b>     |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 2 800 000  |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 54 533 462 |
| Kortfristig del                           | 57 333 462 |

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Depositioner                                              | 10 125           | 10 125           |
|        | Momsskuld                                                 | 37 361           | 27 273           |
|        | Inre fond                                                 | 474 773          | 484 393          |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 80 141           | 25 977           |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>602 400</b>   | <b>547 768</b>   |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 2 477 222        | 2 368 419        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 405 337          | 173 470          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 1 561 242        | 3 863 364        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>4 443 801</b> | <b>6 405 253</b> |

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 räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Shulin Zhang  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-14 kl. 12:16:26



**JOAKIM NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 23:50:59



**ANDERS BJURSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:21:58



**EVA-LENA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:32:10



**ANNA MARIA PORSHAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 06:22:02



**ANDERS FUDALI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:20:34



**HENRIK WAHREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:39:22



**SHULIN ZHANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:45:55



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:16:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SHULIN ZHANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:43:08



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:57:10



HSB – där möjligheterna bor

# 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.