



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vålberga i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vålberga i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1012 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vålberga 3:2	1963-01-01	1963
Vålberga 3:3	1963-01-01	1963
Vålberga 3:4	1963-01-01	1963
Vålberga 3:5	1963-01-01	1963

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 428
10	p-platser	0
103	garageplatser	0

Totalt 389 objekt28 428

Föreningens lägenheter fördelas på: 276 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Vålberga S:1	Samfällighet		1/1	Gemensam mark
Järfälla Vålberga GA:1	G:A		1/1	Servisledningar för spillvatten med tillhörande anordningar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Sjöblom	Ordförande	2024-04-29	
Kjell Sjöblom	Ledamot	2022-04-27	
Thomas Pettersson	Ordförande	2022-04-27	2024-04-29
Thomas Pettersson	Ledamot	2022-04-27	
Peder Samuelsson	Ledamot	2013-05-17	2024-04-29
Ulf Hornegård	Ledamot	2017-05-19	
Stig Johan Sporre	Ledamot	2022-04-27	
Mattias Selegård	Ledamot	2019-04-23	
Peter Krajewski	Ledamot	2020-06-17	
Helena Olsson	Ledamot	2024-04-29	
Frida Maria Engström	Ledamot	2024-04-29	
Lana Saleh	Ledamot	2015-04-25	2024-04-29
Sofia Blomberg	Suppleant	2022-04-27	
Malin Eva Maria Lindbom	Suppleant	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Engström, Helena Olsson, Ulf Hornegård, Kjell Sjöblom och Sofia Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Hornegård, Stig Johan Sporre, Kjell Sjöblom och Thomas Pettersson.

Revisorer har varit: Tommy Blomberg med Anna Österlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lena Sandh, Carin Persson och Kristin Forsberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes per månad med 200 kr från 1/1-24 och sen med 300 kr från 1/1-2025.

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 av HSB under december 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts under senare år:

Efter den stora investeringen avseende nya altanfönster och dörrar med justering av radiatorer för drygt 10 år sedan så har föreningen investerat i ombyggnad av sopsystemet, nya solceller och installerat nytt fiberbroadband. Under 2024 har även en radhuslänga relinats för att förbereda kommande relining av hela området under de kommande åren och ett nytt tak lagts på panncentralen.

Föreningen utför utöver den omfattande reliningen som planeras enligt ovan en planering av följande åtgärder under de närmaste 5 åren: I den planerade underhållsplanen ligger följande större insatser:

Avlopps/stampolning, Målningsarbeten, Sotning av ventilationen inkl besiktning och olika asfaltsjobb.

Utredning fortsätter för att undersöka möjligheterna för en eventuell utbyggnad av solceller i Vålberga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 433 och under året har det tillkommit 33 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 439.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	75	31	71	80	113
Skuldsättning, kr/kvm	730	750	784	800	823
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	730	750	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	195	175	153	154	136
Årsavgifter, kr/kvm	536	513	501	501	501
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	552	550	513	512	515
Nettoomsättning, tkr	15 669	15 018	14 747	14 729	14 822
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	-399	194	822	1 567
Soliditet, %	33	33	33	32	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 174 000	0	0	3 174 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 343 890	0	947 282	4 291 172
S:a bundet eget kapital, kr	6 517 890	0	947 282	7 465 172
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 298 245	-398 869	-947 282	4 952 094
Årets resultat, kr	-398 869	398 869	102 281	102 281
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 899 376	0	-845 001	5 054 375
S:a eget kapital, kr	12 417 266	0	102 281	12 519 547

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 934 480 kr för år 2023 och 934 480 för år 2024 samt ianspråktagande skett med 304 806 kr för år 2023 och 616 872 kr för år 2024.

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	5 269 702
Årets resultat, kr	102 281
Reservation till underhållsfond, kr	-934 480
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	616 872
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 054 375

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 054 375

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	15 668 853	15 017 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 341	625 007
Summa Rörelseintäkter		15 699 194	15 642 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 620 975	-13 891 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 760	-553 533
Personalkostnader	Not 6	-337 536	-360 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-935 078	-967 186
Summa Rörelsekostnader		-15 272 350	-15 771 974
Rörelseresultat		426 845	-129 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200 932	139 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 495	-409 061
Summa Finansiella poster		-324 563	-269 449
Resultat efter finansiella poster		102 281	-398 869
Resultat före skatt		102 281	-398 869
Årets resultat		102 281	-398 869

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 310 039	29 245 117
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 633 550	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 943 588	29 245 117
Summa Anläggningstillgångar		29 943 588	29 245 117

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		202	7 659
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 138 410	2 195 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	456 738	568 275
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 595 351	2 771 802
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 200 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	4 065 297	3 926 979
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 065 297	3 926 979
Summa Omsättningstillgångar		7 860 647	8 698 781
Summa Tillgångar		37 804 236	37 943 898

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 174 000	3 174 000
Fond för yttre underhåll	4 291 172	3 343 890
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 465 172	6 517 890
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 952 094	6 298 245
Årets resultat	102 281	-398 869
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 054 375	5 899 376
Summa Eget kapital	12 519 547	12 417 266
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 4 850 528	7 461 330
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 850 528	7 461 330
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 15 902 112	13 858 714
Leverantörsskulder	1 237 979	1 186 849
Skatteskulder	252 232	328 505
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 624 031	632 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 417 806	2 058 456
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	20 434 160	18 065 302
Summa Skulder	25 284 688	25 526 632
Summa Eget kapital och skulder	37 804 236	37 943 898

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 426 845 -129 420

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 935 078 967 186

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

935 078 967 186

Erhållen ränta

212 518 125 918

Erlagd ränta

-532 409 -334 396

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 042 032 629 287

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 102 060 119 137

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 332 375 399 070

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

434 435 518 207

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 476 467 1 147 494

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 633 550 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 633 550 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -567 404 -1 042 404

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-567 404 -1 042 404

Årets kassaflöde

-724 487 105 090

Likvida medel vid årets början

8 122 606 8 017 515

Likvida medel vid årets slut

7 398 119 8 122 606

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 235 200	14 572 800
	Hyrer garage och parkeringsplatser	393 784	394 500
	Hyrer förbrukningsbaserad	955	1 696
	Övriga primära intäkter	83 031	85 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 712 970	15 054 537
	Avgiftsbortfall	0	-36 390
	Hyresbortfall	-44 117	-600
	<i>Summa</i>	-44 117	-36 990
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 668 853	15 017 547
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	458 975
	Övriga sekundära intäkter	30 341	166 032
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 341	625 007
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 517 192	-1 480 990
	Snö och halk-bekämpning	-91 394	-103 223
	Reparationer	-835 605	-1 477 042
	Planerat underhåll	-616 872	-304 806
	Försäkringsskador	-466 073	-945 631
	El	-243 583	-239 199
	Uppvärmning	-3 697 484	-3 439 780
	Vatten	-1 614 018	-1 292 388
	Sophämtning	-629 902	-585 260
	Fastighetsförsäkring	-450 873	-402 565
	Kabel-TV och bredband	-398 076	-372 833
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 628 901	-2 563 212
	Förvaltningsavtalskostnader	-425 001	-677 632
	Övriga driftkostnader	-6 001	-6 694
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 620 975	-13 891 254

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 119	-118 596
	Administrationskostnader	-108 683	-175 738
	Extern revision	-26 625	-25 250
	Konsultkostnader	-1 625	0
	Medlemsavgifter	-83 520	-79 760
	Föreningsverksamhet	-8 755	-129 572
	Övriga förvaltningskostnader	-108 434	-24 618
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-378 760	-553 533
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-271 450	-291 986
	Sociala avgifter	-56 086	-58 015
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-337 536	-360 001
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 138 738	53 138 738
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 388 600	2 388 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 527 338	55 527 338
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 282 221	-25 315 035
	Årets avskrivningar	-935 078	-967 186
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 217 299	-26 282 221
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 310 039	29 245 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	260 820 000	235 980 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	444 912 000	351 072 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	705 732 000	587 052 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 548 400	25 548 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 548 400	25 548 400

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 633 550	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 633 550	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 132 822	2 195 627
	Övriga fordringar	5 588	241
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 138 410	2 195 868
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 108	13 694
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 630	554 581
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	456 738	568 275
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 200 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 200 000	2 000 000
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	2 554
	SBAB	3 704 604	3 590 483
	Swedbank	327 985	312 264
	Handelsbanken	32 708	21 678
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 065 297	3 926 979

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	2 005 532	60 000
Stadshypotek AB	4,69%	2025-01-02	2 455 778	40 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-02	3 900 000	100 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-30	1 630 000	40 000
Stadshypotek AB	0,79%	2026-09-30	2 985 188	80 192
Stadshypotek AB	0,73%	2025-07-30	4 476 142	107 212
Stadshypotek AB	2,75%	2025-10-30	3 300 000	140 000
			20 752 640	567 404
Långfristig del			4 850 528	
Nästa års amortering av långfristig skuld			140 192	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 761 920	
Kortfristig del			15 902 112	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			567 404	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 269 616	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	2 005 532	60 000
Stadshypotek AB	4,69%	2025-01-02	2 455 778	40 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-02	3 900 000	100 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-30	1 630 000	40 000
Stadshypotek AB	0,79%	2026-09-30	2 985 188	80 192
Stadshypotek AB	0,73%	2025-07-30	4 476 142	107 212
Stadshypotek AB	2,75%	2025-10-30	3 300 000	140 000
			20 752 640	567 404
Nästa års amortering av långfristig skuld			140 192	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 761 920	
Kortfristig del			15 902 112	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	41 350	41 850
Inre fond	577 481	586 227
Övriga kortfristiga skulder	5 200	4 700
Summa Övriga skulder	624 031	632 777

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 401 191	1 266 550
	Upplupna räntekostnader	91 576	98 490
	Övriga upplupna kostnader	925 040	693 416
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 417 806	2 058 456

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 Vålberga i Järfälla, org.nr. 713200-1012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vålberga 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 Vålberga 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 provar 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Blomberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KJELL SJÖBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 20:21:45



ULF HORNEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:35:43



HELENA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 11:26:32



MATTIAS SELEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 13:03:24



FRIDA MARIA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 13:33:18



STIG JOHAN SPORRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 16:56:47



THOMAS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:06:29



PETER KRAJEWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:15:34



TOMMY BLOMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:54:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:09:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMY BLOMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:56:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:09:11



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.