



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Vålberga i Järfälla

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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 ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 428
12	p-platser	0
103	garageplatser (carport)	1 545
Totalt 391 objekt		29 973

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.
Kjell Sjöblom	Ordförande	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
Malin Eva Maria Lindbom	Ledamot	2025-04-28
Jan Olof Eriksson	Suppleant	2025-04-28
Sofia Blomberg	Suppleant	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Engström, Jan Olof Eriksson, Malin Eva Maria Lindbom och Sofia Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Sjöblom, Ulf Hornegård, Helena Olsson och Stig Sporre.

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

Valberedning har varit: Lena Sandh, Carin Persson, Kristin Forsberg samt Jenny Flood, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 300kr per månad/lgh.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 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 fiberbredband.
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.**

Projektet med en total relining av samtliga bostäders avloppssystem har fortsatt under 2025 och upphandlingen slutfördes under hösten. Projektet inleds under januari 2026 och beräknas pågå fram till hösten 2027. Under hösten 2025 påbörjades även ett projekt avseende ny miljöstation för Vålberga då ansvaret för hanteringen av återvinningen ska föras över till fastighetsägarna i kommunen. Upphandling pågår och projektet ska genomföras under 2026. Under 2025 har även en ny radonmätning genomförts för samtliga lägenheter.

I den planerade underhållsplanen ligger följande större insatser:

Avlopps/stamspolning, 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 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 439 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 441.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	63	75	31	71	80
Skuldsättning, kr/kvm	709	730	750	784	800
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	709	730	750	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	207	195	175	153	154
Årsavgifter, kr/kvm	571	536	513	501	501
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	599	552	550	513	512
Nettoomsättning, tkr	16 688	15 669	15 018	14 747	14 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-300	102	-399	194	822
Soliditet, %	33	33	33	33	32

Definitioner av nyckeltalen finnes under not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt ökade kostnader pga inflation.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -99 507kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 63 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter med 400kr/mån från och med 1 jan 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 174 000	0	0	3 174 000
Underhållsfond, kr	4 291 172	0	4 906	4 296 078
S:a bundet eget kapital, kr	7 465 172	0	4 906	7 470 078
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 952 094	102 281	-4 906	5 049 470
Årets resultat, kr	102 281	-102 281	-300 396	-300 396
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 054 375	0	-305 302	4 749 074
S:a eget kapital, kr	12 519 547	0	-300 396	12 219 152

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 934 480 kr samt ianspråktagande skett med 929 574 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 054 375
Årets resultat, kr	-300 396
Reservation till underhållsfond, kr	-934 480
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	929 574
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 749 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 749 073

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 688 143	15 668 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	337 240	30 341
Summa Rörelseintäkter		17 025 383	15 699 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 867 445	-13 620 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-775 109	-378 761
Personalkostnader	Not 6	-343 917	-337 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-935 078	-935 078
Summa Rörelsekostnader		-16 921 549	-15 272 350
Rörelseresultat		103 834	426 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 222	200 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 452	-525 495
Summa Finansiella poster		-404 230	-324 563
Resultat efter finansiella poster		-300 396	102 281
Resultat före skatt		-300 396	102 281
Årets resultat		-300 396	102 281

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	27 374 961	28 310 039
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 949 016	1 633 550
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 323 976	29 943 588
Summa Anläggningstillgångar		29 323 976	29 943 588

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		954	202
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 354 106	2 138 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	773 808	456 739
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 128 869	2 595 351

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	4 036 923	4 065 297
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 036 923	4 065 297
Summa Omsättningstillgångar		7 165 792	7 860 647

Summa Tillgångar		36 489 768	37 804 236
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 174 000	3 174 000
Fond för yttre underhåll	4 296 078	4 291 172
Summa Bundet eget kapital	7 470 078	7 465 172

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 049 470	4 952 094
Årets resultat	-300 396	102 281
Summa Fritt eget kapital	4 749 073	5 054 375

Summa Eget kapital

12 219 151 **12 519 547**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 850 528
Summa Långfristiga skulder	0	4 850 528

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 150 236	15 902 112
Leverantörsskulder		1 016 867	1 237 979
Skatteskulder		195 853	252 232
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	593 556	624 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 314 105	2 417 807
Summa Kortfristiga skulder		24 270 618	20 434 160

Summa Skulder

24 270 618 **25 284 688**

Summa Eget kapital och skulder

36 489 768 **37 804 236**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 834	426 845
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	935 078	935 078
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	935 078	935 078
Erhållen ränta	18 087	212 518
Erlagd ränta	-533 236	-532 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 763	1 042 032
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-264 387	102 061
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-358 883	332 375
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-623 270	434 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 507	1 476 467
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-315 466	-1 633 550
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-315 466	-1 633 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-602 404	-567 404
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-602 404	-567 404
Årets kassaflöde	-1 017 377	-724 487
Likvida medel vid årets början	7 398 119	8 122 606
Likvida medel vid årets slut	6 380 741	7 398 119

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 228 800	15 235 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	395 700	393 784
	Hyror förbrukningsbaserad	0	955
	Övriga primära intäkter	103 843	83 031
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 728 343	15 712 970
	Hysesbortfall	-40 200	-44 117
	<i>Summa</i>	-40 200	-44 117
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 688 143	15 668 853
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	278 057	0
	Övriga sekundära intäkter	59 183	30 341
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	337 240	30 341
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 977 550	-1 942 194
	Snö och halk-bekämpning	-66 445	-91 394
	Reparationer	-1 196 141	-835 605
	Planerat underhåll	-929 574	-616 872
	Försäkringsskador	-508 794	-466 073
	El	-243 813	-243 583
	Uppvärmning	-3 641 246	-3 697 484
	Vatten	-1 986 054	-1 614 018
	Sophämtning	-636 576	-629 902
	Fastighetsförsäkring	-472 011	-450 873
	Kabel-TV och bredband	-419 343	-398 076
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 780 424	-2 628 901
	Övriga driftkostnader	-9 473	-6 001
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 867 445	-13 620 975

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-137 165	-41 119
	Administrationskostnader	-206 126	-108 683
	Extern revision	-28 250	-26 625
	Konsultkostnader	0	-1 625
	Medlemsavgifter	-83 520	-83 520
	Föreningsverksamhet	-20 501	-8 755
	Övriga förvaltningskostnader	-299 548	-108 434
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-775 109	-378 761
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-249 000	-271 450
	Löner och övriga ersättningar	-26 498	0
	Sociala avgifter	-58 419	-56 086
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-343 917	-337 536

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 138 738	53 138 738
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 388 600	2 388 600
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	55 527 338	55 527 338
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 217 299	-26 282 221
	Årets avskrivningar	-935 078	-935 078
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-28 152 377	-27 217 299
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 374 961	28 310 039
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	260 820 000	260 820 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	444 912 000	444 912 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	705 732 000	705 732 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 548 400	25 548 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	25 548 400	25 548 400
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 633 550	0
	Årets investeringar	315 466	1 633 550
	Omklassificering till byggnad	0	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 949 016	1 633 550
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 343 818	2 132 822
	Övriga fordringar	10 288	5 588
	Summa Övriga fordringar	2 354 106	2 138 410

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		60 243	2 108
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		713 566	454 631
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		773 808	456 739

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		0	1 200 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		0	1 200 000

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

Kassa och bank

SBAB		3 704 604	3 704 604
Swedbank		332 320	327 985
Handelsbanken		0	32 708
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 036 923	4 065 297

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,54%	2026-07-30	4 368 930	107 212
Stadshypotek AB	2,77%	2026-01-30	1 590 000	40 000
Stadshypotek AB	2,51%	2026-12-30	2 405 778	30 000
Stadshypotek AB	2,51%	2026-12-30	3 775 000	75 000
Stadshypotek AB	2,46%	2026-10-30	3 160 000	140 000
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	1 945 532	60 000
Stadshypotek AB	0,79%	2026-09-30	2 904 996	80 192
			20 150 236	532 404

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 150 236
Kortfristig del	20 150 236

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	41 350	41 350
	Inre fond	551 306	577 481
	Övriga kortfristiga skulder	900	5 200
	<i>Summa Övriga skulder</i>	593 556	624 031
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 497 858	1 401 191
	Upplupna räntekostnader	38 792	91 576
	Övriga upplupna kostnader	777 455	925 040
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 314 105	2 417 807

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-03-04

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Vålberga i Järfällas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vålberga i Järfälla för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Blomberg

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-05 kl. 06:43:38



Ulf Hornegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:02:52



Helena Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:57:05



Malin Eva Maria Lindbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:51:51



Mattias Selegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:23:53



Frida Maria Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:02:31



Stig Johan Sporre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:03:56



Peter Krajewski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:21:05



Tommy Blomberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:08:19



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 07:24:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-11 kl. 06:15:10



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 07:24:07



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.