



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 124 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 270 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 6 275 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 8 %	 <b>Energikostnad</b> 231 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 921 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Granen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
124 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med tanke på att stambyte utförts.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
270 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen har en aktuell 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och följs årligen upp för planering av underhåll inför kommande period.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 275 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen har höjt amorteringstakten under 2025 och har för avsikt att höja amorteringen på sikt med anledning av stambytet som färdigställdes 2024.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
8 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen kommer att arbeta för att hålla räntekänsligheten på en normal nivå.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
231 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningens kostnader bedöms som rimliga i förhållande till omvärlden. Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad som är svår att påverka.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
921 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Styrelsen arbetar med en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1103 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 2:179	1970-01-01	1970
Viksjö 2:180	1970-01-01	1970
Viksjö 3:4	1971-01-01	1971
Viksjö 3:5	1971-01-01	1971
Viksjö 3:6	1971-01-01	1971
Viksjö 3:7	1971-01-01	1971

#### Totalt 6 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
433	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 453
48	lokaler (hyresrätt)	1 170
80	förråd	498
197	garageplatser inkl 8 mc-platser	2 883
254	p-platser	0
<b>Totalt 1 012 objekt</b>		<b>37 004</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 151 st 2 rok, 174 st 3 rok, 98 st 4 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Viksjö S:17	Samfällighet		100	Garage- och parkeringsplats
Järfälla Viksjö S:13	Samfällighet		100	Garage-och parkeringsplats

**Totalt 2 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Arntzén	Ordförande	2024-05-30
Ann Christin Sundberg	Ledamot	2012-05-14
Tommy Näppi	Ledamot	2021-05-03
Marie Maibert	Ledamot	2024-05-30
Mikael Jonsson	Ledamot	2023-05-17
Anders Lagnefeldt	Ledamot	2025-05-11
Katri Nordgren	Ledamot	2016-05-19
Wictor Fors	Ledamot	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Arntsen, Wictor Fors och Anders Lagnefeldt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Christin Sundberg, Tommy Näppi, Björn Arntzén och Mikael Jonsson.

Revisorer har varit: Gro Stengelsrud, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Catharina Skogsberg (sammanställande) och Carin Hedberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05 På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar, varav 1 via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3 % 2025-01-01.

Föreningen har en aktuell 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och följs upp årligen för planering av underhåll inför kommande period. Föreningens senaste underhållsbesiktning utfördes 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2025-03-26. Genomsnittligt investeringsbehov är 270 kr/kvm.

Årsavgiften höjs med 7 % 2026-01-01.

## Återbruket

Föreningen har under året haft fortsatt aktivitet i återbruket, antal medlemmar som besöker oss fortsätter att öka, vi har många stammisar som kommer varje vecka och även nyinflyttade som hittar hit.

Där kan man fritt lämna in hela rena brukbara föremål och kläder, och man kan själv ta fritt något man har användning för.

Man kan även komma ner och bara ta en fika och en pratstund med andra medlemmar i föreningen.

Återbruket är ett effektivt sätt för föreningen att främja miljö och återvinning och det är mycket uppskattat av besökande medlemmar.

Återbruket hålls öppet Måndagar mellan 18:00-19:00, Vältvägen 17 av två ansvariga medlemmar.

Föreningen kommer även i fortsättningen skänka kläder, detta år har vi skänkt en hel del barnkläder till Ukraina och även till behövande inom Stockholm.

### Föreningslokalen

Föreningslokalen har även under detta år varit väldigt uppbokad, så vill man hyra ett speciellt datum måste man vara ute i god tid.

Medlemmar som hyrt har varit väldigt nöjda och tycker vi har en fantastisk lokal, med bla TV/ljudanläggning och fullständig köksutrustning.

Städning och aktsamhet av lokalen utav medlemmar som hyrt har varit väldigt bra, vilket gör att vår fina lokal håller sig i bra skick.

Avtal om vad som gäller i lokalen finns att läsa på vår hemsida där man också kan boka den.

Ansvarig för lokalen är en föreningsmedlem.

### Husombud

Idag har vi 13 husombud. Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade, sätter upp informationsblad i portar och/eller lägger i brevlådor. Husombuden träffas i anslutning till varje styrelsemöte. Vid dessa träffar informeras ombuden om vad som är aktuellt inom HSB och föreningen.

Husombuden arbetar mycket med att förbättra gemenskap och trygghet bland våra medlemmar, bl.a. anordnas aktiviteter i vår föreningslokal såsom Boule & bar och Musikquiz.

Under året har vi haft musikquiz, boule kubb & bar, julmys och eftermiddagsfika!

Fortfarande saknas något ombud så är du intresserad ta kontakt med styrelsen.

### Cykelrensning

Rensning av cyklar har skett under året.

### Vattenskador

Vattenskador uppkommer fortfarande men inte i samma omfattning.

### Projekt för ny sophantering

Under 2025 genomfördes bytet av vårt avfallshanteringssystem. Kostnad för arbetet blev 7 708 tkr.

Nu har vi:

- 6st miljöstationer, delvis nedgrävda (Restavfall, matavfall, plast, glas, pappersförpackningar, plastförpackningar)
- 4st miljöhus (wellpapp, tidningar, småel, ljuskällor och batterier)

### Varmvatten

Vid halvårsskiftet startades IMD (individuell mätning och debitering) av varmvatten.

### Projekt el-bilsladdning

I november installerades 8st platser för el-bilsladdning, 4st på Tegvägen och 4st på Vältvägen.

Infrastrukturen för debitering återstår, samt driftsättning.

### Bostadsrättstillägg

Under året togs bostadsrättstillägget bort från föreningens fastighetsförsäkring. Försättningsvis ligger ansvaret på respektive boendes hemförsäkring.

### Rättor

Vårt samarbete med Anticimex har fortsatt under året vilket har resulterat i att det blivit avsevärt mycket bättre.

### Solelanläggningen

Under året har vi producerat ca. 813 000 kWh el, av tänkt teoretisk produktion av ca. 911 000 kWh.

Av dessa har 394 000 kWh använts inom föreningen resterande 419 000 kWh sålts till E.ON till gällande spotpris. Vi har

fått ca. 148 000 kr i intäkter från EON.

Återbetalningskalkylen för soleanläggningen är:

- Kostnad 14,1 Mkr
- Bidrag 2,3 Mkr
- Såld el 4,8 Mkr
- Räntekostnad 1,3 Mkr
- Återstår att skriva av efter 2025 är 8,3 Mkr

### Elpriset

Med anledning av vårt elfondavtal med EO.N justerar styrelsen elpriset kontinuerligt. Debitering via IMD (individuell mätning och debitering).

### Avtal

- HSB Stockholm - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare har varit Sofia Ovebring
- HSB Stockholm - Administrativ förvaltning
- HSB Stockholm - Låneupphandling och ekonomisk rådgivning
- Ready Steady Clean AB - Städning i våra allmänna utrymmen
- AB C. Malms Trädgårdsanläggningar - Markskötsel och snöröjning
- Trygg Solenergi - Solpanelerna och uppföljning av elproduktionen
- EcoGuard - Avläsning av våra temperaturgivare i lägenheterna
- HSB Värmland- Övervakar värmesystemet
- Nordic Propeye (fd. Home Solution) - Avläsning av elförbrukning (IMD) samt varmvatten (IMD)
- NewSafe - Passersystemet
- Anticimex - Skadedjur
- Tele2 - TV grundutbud, ingår i avgiften
- Telenor - Bredband, ingår i avgiften
- Lövhagen mark och trädgård - Sopkasuner
- Elaway - El-bilsladdning

### Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor med träd och buskar, lekutrustning, taktillsyn, brandsyn samt skyddsronnd har genomförts.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2025	El-bilsladdning 8 platser
2025	Nytt avfallshanteringssystem
2024	Stambytet klart
2023	Stambyte Vältvägen påbörjat
2022	Stambyte Tegvägen
2022	Byte av motorvärmarruttag
2022	Färdigställande ommålning av trapphus
2022	Projekt ny sophantering påbörjad
2021	Fortsatt ommålning trapphus
2021	Rörinfordring i bottenplatta klar
2021	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter
2020	Byte av garageportar
2020	Installation av solcellsanläggning
2020	Fortsatt ommålning trapphus
2020	Ettapp 1 rörinfordring i bottenplattor klar
2019	Ommålning trapphusen, Vältvägen klar
2018	Nytt passersystem/låsning av fastigheterna
2018	Byte material i blockskarvarna
2017	Byte fönster och balkongdörrar
2016	Byte av samtliga värmeväxlare i undercentralen samt installation av ett nytt styrsystem.
2015	Gemensamt elabonnemang i föreningen tecknas. IMD (Individuell mätning av debitering) infördes.
2013	Nya motorvärmarruttag, utökning antal garage- och p-platser, asfaltering p-platser
2009	Renovering och utbyggnad av balkonger och uteplatser
2005	Omläggning utvändigt vattenledning, upprustning av lekplatserna
1995	Tilläggsisolering vindar
1990	Takomläggning, plåttak

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

Årtal	Åtgärd
2026	Upprustning garage
2026	Byte frånluftsfläktar
2026	Dränering
2026	Byte plåt entretak

## Medlemsinformation

Under året har 43 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 521 och under året har det tillkommit 44 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 518.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	124	139	169	246	217
Skuldsättning, kr/kvm	6 275	6 921	6 936	3 602	2 370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 060	7 173	7 188	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	5	4
Energikostnad, kr/kvm	231	252	244	169	171
Årsavgifter, kr/kvm	921	893	848	769	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	953	924	783	723
Nettoomsättning, tkr	32 113	31 168	29 462	29 269	27 495
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 433	-3 111	1 148	4 975	3 052
Soliditet, %	13	14	14	22	27

Garageyta ingår i beräkning av nyckeltal fr o m 2025

Definitioner nyckeltal se not 1

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader och räntekostnader i samband med stambyte som avslutades 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 4 516 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7 % 2026-01-01. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 866 500	0	0	3 866 500
Underhållsfond, kr	371 161	0	-98 020	273 141
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 237 661</b>	<b>0</b>	<b>-98 020</b>	<b>4 139 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	37 436 262	-3 110 956	98 020	34 423 326
Årets resultat, kr	-3 110 956	3 110 956	-2 432 923	-2 432 923
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>34 325 306</b>	<b>0</b>	<b>-2 334 903</b>	<b>31 990 403</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 562 967</b>	<b>0</b>	<b>-2 432 923</b>	<b>36 130 044</b>

\* Enligt nya stadgar antagna 2024-09-04 sker ingen avsättning till underhållsfond. Årets ianspråktagande av fonden är 98 020 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar ska ingen avsättning göras till underhållsfonden. Istället redovisar föreningen nyckeltalet sparande per kvadratmeter samt investeringsbehov per kvadratmeter i årsredovisningen.

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	34 325 306
Årets resultat, kr	-2 432 923
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 020
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>31 990 403</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>31 990 403</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	32 112 793	31 167 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 348	876 071
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>32 158 141</b>	<b>32 043 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-19 342 991	-20 545 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-780 446	-1 061 744
Personalkostnader	Not 6	-494 599	-494 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 859 598	-6 800 657
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-27 477 634</b>	<b>-28 901 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 680 508</b>	<b>3 141 747</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	174 000	874 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 287 430	-7 127 189
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-7 113 430</b>	<b>-6 252 703</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 432 923</b>	<b>-3 110 956</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 432 923</b>	<b>-3 110 956</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 432 923</b>	<b>-3 110 956</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	256 099 152	255 249 914
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	129 322	61 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>256 228 474</b>	<b>255 311 164</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>256 228 474</b>	<b>255 311 164</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		141 205	94 991
Aktuell skattefordran		43 065	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 436 019	6 939 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 702 501	1 949 349
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>12 322 790</b>	<b>8 984 145</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>8 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 910 585	6 075 516
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 910 585</b>	<b>6 075 516</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>272 461 849</b>	<b>278 370 825</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll	273 141	371 161
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 139 641</b>	<b>4 237 661</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	34 423 326	37 436 262
Årets resultat	-2 432 923	-3 110 956
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>31 990 404</b>	<b>34 325 306</b>

### Summa Eget kapital

**36 130 045 38 562 967**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	149 050 726	168 673 652
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>149 050 726</b>	<b>168 673 652</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		80 081 152	64 108 226
Leverantörsskulder		1 732 684	1 627 332
Skatteskulder		0	73 396
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 204 938	1 173 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 262 304	4 151 948
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>87 281 078</b>	<b>71 134 206</b>

### Summa Skulder

**236 331 804 239 807 858**

### Summa Eget kapital och skulder

**272 461 849 278 370 825**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 680 508	3 141 747
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 859 598	6 800 657
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 859 598</b>	<b>6 800 657</b>
Erhållen ränta	243 245	817 626
Erlagd ränta	-7 266 974	-7 196 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 516 378</b>	<b>3 563 231</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	87 023	-547 657
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	153 491	-8 348 473
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>240 514</b>	<b>-8 896 130</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 756 891</b>	<b>-5 332 900</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 776 909	-36 099 425
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 776 909</b>	<b>-36 099 425</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 650 000	-480 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 650 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 670 018</b>	<b>-41 912 324</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>21 000 830</b>	<b>62 913 154</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 330 812</b>	<b>21 000 830</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

### 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.

**Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.**

**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 fr o m 2023 och varmvatten ingår from 2025.**

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 341 651	27 512 484
	Årsavgifter, individuell mätning el och varmvatten	1 533 035	1 458 364
	Hyror lokaler	605 709	609 116
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 468 355	1 416 292
	Hyror förbrukningsbaserad	27 237	66 327
	Hyror övrigt	76 098	67 808
	Övriga primära intäkter bl a solel	262 922	226 408
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>32 315 007</b>	<b>31 356 799</b>
	Hysesbortfall	-202 214	-189 180
	<i>Summa</i>	<b>-202 214</b>	<b>-189 180</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>32 112 793</b>	<b>31 167 619</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	869 094
	Övriga sekundära intäkter	45 348	6 977
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>45 348</b>	<b>876 071</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 682 699	-5 342 189
	Snö och halk-bekämpning	-74 664	-140 656
	Reparationer	-1 547 380	-1 680 435
	Planerat underhåll	-98 021	-987 325
	Försäkringsskador	-178 500	-796 937
	El	-2 093 004	-2 326 611
	Uppvärmning	-4 689 769	-4 748 869
	Vatten	-1 670 646	-1 392 037
	Sophämtning	-895 284	-789 374
	Fastighetsförsäkring	-706 636	-686 914
	Kabel-TV och bredband	-796 702	-797 015
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-885 092	-834 690
	Övriga driftkostnader	-24 595	-22 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-19 342 991</b>	<b>-20 545 427</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 955	-7 948
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-85 953	-154 949
	Administrationskostnader	-145 067	-188 676
	Extern revision	-37 125	-30 250
	Konsultkostnader	-15 250	0
	Medlemsavgifter	-125 910	-125 910
	Föreningsverksamhet	-18 913	-17 000
	Övriga förvaltningskostnader	-344 272	-537 010
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-780 446</b>	<b>-1 061 744</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-390 200	-395 901
	Sociala avgifter	-99 399	-93 215
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-494 599</b>	<b>-494 116</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 367	117 149
	Ränteintäkter placeringar	58 915	497 345
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	108 718	259 991
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>174 000</b>	<b>874 485</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 286 544	-7 127 034
	Övriga räntekostnader	-886	-155
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-7 287 430</b>	<b>-7 127 189</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	307 238 196	160 254 887
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 151 563	4 151 563
	Årets investeringar	7 708 837	156 153 480
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-9 170 171
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>319 098 596</b>	<b>311 389 759</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 139 845	-58 509 359
	Årets avskrivningar	-6 859 598	-6 800 657
	Återförda avskrivningar	0	9 170 171
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 999 443</b>	<b>-56 139 845</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>256 099 152</b>	<b>255 249 914</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	365 000 000	354 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 619 000	7 617 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 241 000	7 073 000
	<b>Summa</b>	<b>499 860 000</b>	<b>529 690 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	233 262 000	233 262 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>233 262 000</b>	<b>233 262 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	61 250	120 115 305
	Årets investeringar	7 776 909	36 099 425
	Omklassificering till byggnad	-7 708 837	-156 153 480
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>129 322</b>	<b>61 250</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 420 228	6 925 314
	Övriga fordringar	15 791	14 491
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>10 436 019</b>	<b>6 939 805</b>

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

Upplupna ränteintäkter	0	69 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 702 501	1 880 103
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 702 501</b>	<b>1 949 349</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

SBAB	0	8 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>8 000 000</b>

**Not 14 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	3 851 819	6 037 974
Handelsbanken	58 766	37 542
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 910 585</b>	<b>6 075 516</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,18%	2026-09-30	20 921 152	330 000
Stadshypotek AB	3,85%	2027-03-01	44 470 000	1 160 000
Stadshypotek AB	3,59%	2026-12-01	58 000 000	0
Stadshypotek AB	3,35%	2028-06-01	45 000 000	0
Stadshypotek AB	2,61%	2027-03-01	15 118 440	0
Stadshypotek AB	2,80%	2029-04-30	11 500 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2029-10-30	34 122 286	0
			<b>229 131 878</b>	<b>1 490 000</b>

Långfristig del	149 050 726
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	78 921 152
Kortfristig del	80 081 152
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 490 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	1 362
	Inre fond	1 049 130	1 140 981
	Övriga kortfristiga skulder	155 808	30 961
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 204 938</b>	<b>1 173 304</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 938 432	2 519 744
	Upplupna räntekostnader	397 237	376 781
	Övriga upplupna kostnader	926 635	1 255 423
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>4 262 304</b>	<b>4 151 948</b>

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-03-02.

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 Granen i Järfälla  
Org.nr 713200-1103

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med annan information avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Ola Olsson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Gro Stengelsrud**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Björn Arntzén**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:35:54



**Mikael Jonsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:37:59



**Marie Maibert**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:46:19



**Anders Lagnefeldt**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:27:56



**Katri Nordgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:01:14



**Ann Christin Sundberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:50:34



**Tommy Näppi**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:34:30



**Wictor Fors**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:05:40



**Gro Stengelsrud**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:24:38



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:42:50



## Revisionsberättelse 2025

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

**Gro Stengelsrud**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:23:37



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:42:04



# 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.