



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Eken i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1095 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 2:170	1968-01-01	1968
Viksjö 2:171	1968-01-01	1968
Viksjö 2:172	1968-01-01	1968
Viksjö 2:173	1968-01-01	1968
Viksjö 2:174	1968-01-01	1968

Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
270	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 008
93	lokaler (hyresrätt)	258
219	garageplatser	3 282
85	p-platser	0
Totalt 667 objekt		22 548

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 108 st 2 rok, 108 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Viksjö S:15	Samfällighet		50	Garage och parkering
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Theresa Linnell	Ordförande	2024-05-29	
Hans Wiberg	Ledamot	2019-05-07	
Birgitta Gustafsson	Ledamot	2025-06-12	
Niklas Lundström	Ledamot	2012-05-11	
Mikael Karlsson	Ledamot	2024-05-29	
Linnea Bjuhr	Ledamot	2023-06-04	2025-06-12
Max Musil	Ledamot	2023-06-04	
Jonathan Bäre	Ledamot	2024-05-29	2025-06-12
Tommy Källarsson	Ledamot	2025-06-12	
Henrik Järnbrand	Suppleant	2024-05-29	2025-06-12
Christoffer Tobiasson	Suppleant	2024-05-29	2025-06-12
Mikaela Areyuna	Suppleant	2024-05-29	2025-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Theresa Linnell, Niklas Lundström och Mikael Karlsson, ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Wiberg, Theresa Linnell, Niklas Lundström och Tommy Källarsson.

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

Valberedning har varit: Åsa Martina Smith (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar, varav 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % 2025-01-01.

Föreningen har en 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 2022/2023 och senaste revidering av underhållsplanen utfördes 2025-10-16. Genomsnittligt investeringsbehov är 387 kr/kvm.

Avgiften höjs med 4 % 2026-04-01.

Under 2025 har föreningen bytt ut inpasseringssystem och entréportar. Föreningen har även genomfört ett ventilationsbyte. Slutbesiktning av ventilationsprojektet planeras till Q2 2026.

Investeringarna har finansierats genom upptagande av lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av samtliga entréportar samt installation av nytt passagesystem
2023	Stambyte
2021	Komplett hissbyte
2020	Relining av bottenplatta
2019	Fasadrenovering
2017	Fönsterbyte
2015	Garagerenovering
2013	Takrenovering

Planerat underhåll och investeringar

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste fem åren:

- Renovering av trapphus
- Injustering av TA-compact

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

- Byte av ventilationssystem

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 350 och under året har det tillkommit 18 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 347.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	185	118	112	153
Skuldsättning, kr/kvm	7 825	8 436	8 266	3 670	1 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 303	8 550	8 541	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	11	5	3
Energikostnad, kr/kvm	232	267	259	230	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 114	1 052	865	697	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	1 131	934	759	728
Nettoomsättning, tkr	22 712	21 672	17 614	15 471	14 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	-262	-1 512	105	-111	521
Soliditet, %	12	13	13	24	41

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.
För definition av nyckeltal se Not 1.

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 5 954 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 200 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4 % 2026-04-01. 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 073 900	0	0	3 073 900
Underhållsfond, kr	10 321 237	0	-49 126	10 272 111
S:a bundet eget kapital, kr	13 395 137	0	-49 126	13 346 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 755 235	-1 511 563	49 126	11 292 798
Årets resultat, kr	-1 511 563	1 511 563	-261 660	-261 660
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 243 672	0	-212 534	11 031 138
S:a eget kapital, kr	24 638 809	0	-261 660	24 377 149

* Enligt nya stadgar antagna 2024-07-10. sker ingen avsättning till underhållsfond. Årets ianspråktagande av fonden är 49 126 kr.

Resultatdisposition

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2024 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna, i ianspråktagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 243 672
Årets resultat, kr	-261 660
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 126
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 031 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 031 138
------------------------------------	-------------------

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	22 711 655	21 671 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 517	118 884
Summa Rörelseintäkter		22 852 172	21 790 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 031 793	-11 113 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-530 476	-787 332
Personalkostnader	Not 6	-429 733	-395 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 730 862	-4 475 874
Summa Rörelsekostnader		-16 722 864	-16 771 403
Rörelseresultat		6 129 308	5 019 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 637	2 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-6 397 605	-6 533 680
Summa Finansiella poster		-6 390 968	-6 530 877
Resultat efter finansiella poster		-261 660	-1 511 563
Resultat före skatt		-261 660	-1 511 563
Årets resultat		-261 660	-1 511 563

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	189 164 622	186 930 064
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	12 440 182	2 175 609
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		201 604 803	189 105 673
Summa Anläggningstillgångar		201 604 803	189 105 673

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 590	1 760
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 006 737	3 992 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	898 959	532 333
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 907 287	4 526 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	6 093	6 093
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 093	6 093
Summa Omsättningstillgångar		7 913 380	4 532 517
Summa Tillgångar		209 518 183	193 638 190

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 073 900	3 073 900
Fond för yttre underhåll	10 272 111	10 321 237
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 346 011	13 395 137
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 292 798	12 755 235
Årets resultat	-261 660	-1 511 563
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	11 031 138	11 243 672
Summa Eget kapital	24 377 149	24 638 809

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1395 826 559	116 401 559
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	95 826 559	116 401 559
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	81 000 000	46 125 000
Leverantörsskulder	1 033 326	291 076
Skatteskulder	37 771	50 844
Övriga kortfristiga skulder	Not 141 278 663	1 329 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 155 964 715	4 801 031
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	89 314 475	52 597 822
Summa Skulder	185 141 034	168 999 381
Summa Eget kapital och skulder	209 518 183	193 638 190

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 129 308	5 019 314
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 730 862	4 475 874
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 730 862	4 475 874
Erhållen ränta	6 637	2 803
Erlagd ränta	-6 417 828	-6 416 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 448 979	3 081 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-356 595	-313 306
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 861 876	800 239
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 505 281	486 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 954 260	3 568 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-17 229 992	-11 532 156
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 229 992	-11 532 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 300 000	187 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 300 000	187 500
Årets kassaflöde	3 024 268	-7 776 557
Likvida medel vid årets början	3 981 162	11 757 719
Likvida medel vid årets slut	7 005 430	3 981 162

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.

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 from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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	20 010 439	19 057 332
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 173 100	947 603
	Hyror lokaler	89 452	89 448
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 415 809	1 277 526
	Hyror förbrukningsbaserad	62 917	209 711
	Övriga primära intäkter	104 219	115 305
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 855 936	21 696 925
	Hyresbortfall	-144 281	-25 092
	<i>Summa</i>	-144 281	-25 092
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 711 655	21 671 833
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 769	0
	Övriga sekundära intäkter	115 748	118 884
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	140 517	118 884
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 714 806	-2 625 325
	Reparationer	-669 731	-681 995
	Planerat underhåll	-49 127	-605 349
	Försäkringsskador	-272 970	-41 618
	El	-1 604 383	-1 668 581
	Uppvärmning	-2 525 116	-2 606 373
	Vatten	-1 107 563	-872 500
	Sophämtning	-479 699	-482 832
	Fastighetsförsäkring	-321 603	-296 489
	Kabel-TV och bredband	-688 377	-686 087
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-586 270	-537 030
	Övriga driftkostnader	-12 150	-8 950
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 031 793	-11 113 128

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	0	-3 046
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-72 997	-103 138
	Administrationskostnader	-92 194	-224 928
	Extern revision	-34 750	-26 875
	Konsultkostnader	-17 750	-45 314
	Medlemsavgifter	-81 900	-81 900
	Föreningsverksamhet	-11 337	-11 571
	Övriga förvaltningskostnader	-219 549	-290 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-530 476	-787 332
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-321 300	-319 000
	Sociala avgifter	-96 433	-64 069
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-429 733	-395 069
Not 7	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	-6 394 382	-6 526 962
	Övriga räntekostnader	-3 223	-6 718
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 397 605	-6 533 680

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	212 517 208	79 193 512
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 119 000	2 119 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 370 150	1 370 150
	Årets investeringar	6 965 421	136 991 700
	Årets försäljningar/utrangeringar	-305 667	-3 668 004
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	222 666 112	216 006 358
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 076 295	-28 268 425
	Årets avskrivningar	-4 730 862	-4 475 874
	Återförda avskrivningar	305 667	3 668 004
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-33 501 490	-29 076 295
	Utgående redovisat värde	189 164 622	186 930 063
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	222 000 000	194 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 972 000	5 600 000
	Summa	303 972 000	299 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	182 352 000	173 026 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	182 352 000	173 026 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 175 609	127 635 154
	Årets investeringar	17 229 993	11 532 155
	Omklassificering till byggnad	-6 965 420	-136 991 700
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	12 440 182	2 175 609

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	6 999 336	3 975 068
Övriga fordringar	7 401	17 263
Summa Övriga fordringar	7 006 737	3 992 331

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	898 959	532 333
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	898 959	532 333

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

Kassa och bank

SBAB	6 093	6 093
Summa Kassa och bank	6 093	6 093

Not 13	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>
Nordea	4,14%	2026-09-16	39 562 500	750 000
Nordea	3,62%	2026-02-06	39 937 500	750 000
Nordea	3,72%	2028-01-19	36 901 559	750 000
Nordea	3,07%	2027-03-17	17 300 000	0
Nordea	2,52%	2027-06-16	43 125 000	750 000
			176 826 559	3 000 000

Långfristig del	95 826 559
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	79 500 000
Kortfristig del	81 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	4 000
	Momsskuld	73 073	64 442
	Inre fond	1 170 347	1 217 607
	Övriga kortfristiga skulder	35 243	43 822
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 278 663	1 329 871
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 031 017	1 943 490
	Upplupna räntekostnader	622 149	642 372
	Övriga upplupna kostnader	3 311 549	2 215 169
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 964 715	4 801 031

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. Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-06.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla
Org.nr 713200-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken 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 Eken 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eken 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Boström

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571911907**

Theresa Linnell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:56:39



Niklas Lundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:03:35



Mikael Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 07:35:44



Max Musil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:11:46



Hans Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:18:33



Tommy Källarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:28:28



Birgitta Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:41:41



Roland Boström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 13:46:40



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:20:03



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574182944**

Roland Boström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:38:53



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:18:57



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.