



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Nydal i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716417-7599 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Berghem 2:15	1982-06-07	1985
Berghem 2:16	1982-06-07	1985

Totalt 2 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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 121
142	garageplatser	2 780
66	p-platser	0
1	lokal	5
Totalt 373 objekt		15 906

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 54 st 3 rok, 45 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lillemor Johansson	Ordförande
Lillemor Johansson	Ledamot
Ronny Strandberg	Ledamot
Bo Frögeli	Ledamot
Camilla Suneson	Ledamot
Sami Matar	Ledamot
Christer Teglund	Ledamot
Martina Thor	Ledamot
Philip Jansson	Ledamot
Majmo Christiansson	Suppleant
Håkan Brinck	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lillemor Johansson, Martina Thor, Sami Matar och Bo Frögeli.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Frögeli, Lillemor Johansson och Philip Jansson.

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

Valberedning har varit: Sukdev Kochar (sammankallande) samt Natalija Siriachenko, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 varit oförändrad. Årsavgiften kommer att höjas med 2% fr.o.m 260401.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

Under 2025 har följande projekt avslutats:

Byte resterande tak bostadshus.
Ny underhållsplan

Tidigare år har samtliga planerade underhåll utförts

2024: Radonmätning
2023: OVK godkänd
2023: Byte höga radhustak

2023: Upprustning av staket och plank
2023: Upprustning lekplatser
2022: Ombyggnad föreningslokal till ny lägenhet
2022: Renovering festlokal
2022: Renovering bastu
2022: Byte låga radhustak
2022: Stamspolning
2021: Totalrenovering Gym
2021: Installation av solceller
2021: Installation av laddstolpar för elbilar
2020: Installation av bergvärme
2020: Tilläggsisolering vindar
2020: Byte av garagetak
2019: Målning entrédörrar
2018: Totalrenovering tvättstugor
2018: RCO-system installerat för in- och utpassering lokaler

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	286	297	296	262	365
Skuldsättning, kr/kvm	4 940	5 547	5 547	5 702	5 809
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 988	5 550	5 550	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	148	168	123	77	66
Årsavgifter, kr/kvm	825	823	783	719	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	755	918	887	802	888
Nettoomsättning, tkr	12 012	11 938	11 392	10 539	11 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 146	1 131	999	399	1 740
Soliditet, %	29	29	29	26	25

Garageytan är inkluderad i totalytan vid beräkning av nyckeltalen från 2025 i enlighet med BFNAR 2023:1. Detta påverkar jämförbarheten mellan räkenskapsåren.

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	5 789 816	0	0	5 789 816
Upplåtelseavgifter, kr	3 223 823	0	0	3 223 823
Underhållsfond, kr	2 234 942	0	741 487	2 976 429
S:a bundet eget kapital, kr	11 248 581	0	741 487	11 990 068
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 971 716	1 131 499	-741 487	19 361 729
Årets resultat, kr	1 131 499	-1 131 499	1 146 007	1 146 007
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 103 215	0	404 520	20 507 736
S:a eget kapital, kr	31 351 796	0	1 146 007	32 497 804

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 789 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 513 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	20 103 216
Årets resultat, kr	1 146 007
Reservation till underhållsfond, kr	-789 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 513
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 507 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 507 736
------------------------------------	-------------------

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	12 011 657	11 937 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	431	118 119
Summa Rörelseintäkter		12 012 088	12 055 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 821 502	-6 575 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 971	-234 283
Personalkostnader	Not 6	-317 389	-292 844
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 906 943	-2 768 011
Övriga rörelsekostnader		-425 235	0
Summa Rörelsekostnader		-9 754 041	-9 870 917
Rörelseresultat		2 258 048	2 184 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206 597	233 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 318 638	-1 287 086
Summa Finansiella poster		-1 112 041	-1 053 339
Resultat efter finansiella poster		1 146 007	1 131 499
Resultat före skatt		1 146 007	1 131 499
Årets resultat		1 146 007	1 131 499

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	108 778 445	86 230 445
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 198 725	1 368 565
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	6 740 031
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 977 169	94 339 041
Summa Anläggningstillgångar		109 977 169	94 339 041
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 203	7 706
Aktuell skattefordran		3 889	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 785 246	1 503 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	439 800	429 303
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 239 139	1 940 959
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	10 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	10 000 000
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	517 736	169 226
<i>Summa Kassa och bank</i>		517 736	169 226
Summa Omsättningstillgångar		2 756 874	12 110 185
Summa Tillgångar		112 734 044	106 449 226

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 013 639	9 013 639
Fond för yttre underhåll	2 976 429	2 234 942
Summa Bundet eget kapital	11 990 068	11 248 581
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 361 729	18 971 716
Årets resultat	1 146 007	1 131 499
Summa Fritt eget kapital	20 507 736	20 103 216
Summa Eget kapital	32 497 804	31 351 797

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1536 679 003	36 679 003
Summa Långfristiga skulder	36 679 003	36 679 003
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	41 891 939	36 186 325
Leverantörsskulder	392 760	127 755
Skatteskulder	0	58 412
Övriga kortfristiga skulder	Not 1691 602	79 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 180 936	1 966 763
Summa Kortfristiga skulder	43 557 237	38 418 426
Summa Skulder	80 236 240	75 097 429
Summa Eget kapital och skulder	112 734 044	106 449 226

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 258 048	2 184 838
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 906 943	2 768 011
Utrangeringar	425 235	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 332 178	2 768 011
Erhållen ränta	154 279	233 747
Erlagd ränta	-1 358 358	-1 294 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 386 147	3 891 847
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-54 387	-115 535
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-527 083	-227 339
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-581 471	-342 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 804 676	3 548 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-18 970 307	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 970 307	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 705 614	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 705 614	0
Årets kassaflöde	-9 460 017	3 548 973
Likvida medel vid årets början	11 672 958	8 123 986
Likvida medel vid årets slut	2 212 942	11 672 958

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	75 330 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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	10 806 528	10 806 524
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	2 160	1 964
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 028 430	1 057 269
	Hyror förbrukningsbaserad	64 338	71 068
	Hyror informationsöverföring	0	540
	Övriga primära intäkter	125 121	27 724
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 026 576	11 965 088
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	-14 919	-27 452
	<i>Summa</i>	-14 919	-27 452
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 011 657	11 937 636
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	53 121
	Övriga sekundära intäkter	431	64 998
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	431	118 119
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 341 146	-1 356 028
	Snö och halk-bekämpning	-109 482	-370 408
	Reparationer	-589 323	-1 254 679
	Planerat underhåll	-47 513	0
	Försäkringsskador	-34 248	0
	El	-1 385 007	-1 446 373
	Vatten	-975 718	-760 998
	Sophämtning	-357 281	-344 919
	Fastighetsförsäkring	-215 569	-262 762
	Kabel-TV och bredband	-388 318	-400 139
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-368 186	-375 690
	Övriga driftkostnader	-9 712	-3 784
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 821 502	-6 575 780

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	-300	-300
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-59 541	-85 803
	Administrationskostnader	-68 676	-48 184
	Extern revision	-21 875	-19 625
	Medlemsavgifter	-53 280	-53 010
	Föreningsverksamhet	-21 423	-4 417
	Övriga förvaltningskostnader	-57 877	-22 943
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 971	-234 283
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-253 200	-228 500
	Sociala avgifter	-56 689	-56 844
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-317 389	-292 844
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	-1 314 725	-1 282 728
	Övriga räntekostnader	-3 913	-4 358
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 318 638	-1 287 086

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 614 627	123 614 627
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 300 000	3 300 000
	Årets investeringar	25 710 338	0
	Årets utrangeringar	-2 002 926	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	150 622 039	126 914 627
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 684 183	-38 086 013
	Årets avskrivningar	-2 737 103	-2 598 170
	Årets utrangeringar	1 577 692	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 843 594	-40 684 183
	<i>Utgående redovisat värde</i>	108 778 445	86 230 445
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	153 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 545 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	<i>Summa</i>	210 545 000	228 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	96 838 000	96 838 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	96 838 000	96 838 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 448 273	2 448 273
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 448 273	2 448 273
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 079 708	-909 867
	Årets avskrivningar	-169 841	-169 841
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 249 548	-1 079 708
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 198 725	1 368 565

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 740 031	6 740 031
	Årets investeringar	18 970 307	0
	Omklassificering till byggnad	-25 710 338	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	6 740 031
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 695 206	1 503 732
	Övriga fordringar	90 040	217
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 785 246	1 503 949
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	52 318	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 482	429 303
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	439 800	429 303
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	10 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	10 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	517 736	169 226
	<i>Summa Kassa och bank</i>	517 736	169 226

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>
Swedbank, bunden ränta	1,09%	2028-06-21	15 000 000	0
Swedbank, rörlig ränta	2,20%	2026-03-28	10 891 939	0
Stadshypotek AB, bunden ränta	1,38%	2029-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB, rörlig ränta	2,46%	2026-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB, bunden ränta	1,55%	2027-03-01	6 679 003	0
Stadshypotek AB, rörlig ränta	2,46%	2026-03-30	18 000 000	0
			78 570 942	0

Långfristig del	36 679 003
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	41 891 939
Kortfristig del	41 891 939
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	505	20 838
Inre fond	46 246	46 934
Övriga kortfristiga skulder	44 851	11 399
<i>Summa Övriga skulder</i>	91 602	79 171

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	941 311	966 475
Upplupna räntekostnader	30 605	70 325
Övriga upplupna kostnader	209 020	929 963
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 180 936	1 966 763

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-05.

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 Nydal i Järfälla
Org.nr 716417-7599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nydal 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 Nydal 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god 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 Nydal 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

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Philip

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lillemor Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 13:33:17



Martina Thor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:50:33



Christer Teglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 13:46:53



Bo Frögeli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 16:39:08



Sami Matar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 17:00:49



Philip Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:27:44



Ronny Strandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 17:17:57



Camilla Suneson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 07:06:07



Katarina Philip

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:29:08



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:13:08



Revisionsberättelse 2025

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

Katarina Philip

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:30:33



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:12:43



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. Fondbeholdningen 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.