









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Byxfickan i Järfälla

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Byxfickan i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-8846 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-02.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 1:25	2020-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	30
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4344
13	garageplatser	0
21	p-platser	0
Totalt 112 objekt		**4374**

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 30 st 2 rok, 16 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:38	G:A		34 / 47	Parkering
Järfälla Kallhäll GA:39	G:A		5709 / 10985	Gård och lekplats
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Bengt Schaurek	Ordförande	
Eva Kristina Gustafson	Ledamot	
Lennart Torsten Engh	Ledamot	
Camilla Brännfors	Ledamot	
Caroline Liz Vi Fasth	Ledamot	
Lars-Ove Brander	Suppleant	
Thanh Do	Suppleant	2023-10-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Schaurek och Eva Gustafson som ledamöter samt Lars-Ove Brander som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Kristina Gustafson, Lennart Torsten Engh, Bengt Schaurek och Caroline Liz Vi Fasth.

Revisorer har varit: Ulf Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Georgios Papathanasiou, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2023-10-05. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 4,0 % fr o m 1 jan 2023.

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.
Underhållssyn utfördes 2023-05-11.

Ordinarie stämma hölls i maj. Stämman leddes av Christofer Lindwall. Byxfickan bjöd efter klubbslag på tilltugg.

Obligatorisk ventilations besiktning OVK genomfördes under året där samtliga lägenheter kontrollerades och justerades.

Vi hade en extrastämma i oktober för att godkänna de nya Brf stadgarna en andra gång. Vi visade filmen om Bolinderverken som verkligen var intressant och vi serverade en sallad.
För att klara av de höjda räntorna och hålla vår fastighet i god ordning så beslutades det om en avgiftshöjning på 15% fr o m 1 jan 2024.
Efter allt för många incidenter så bestämde styrelsen att installera kameror för att minska klotter och skadegörelse.
Nu har incidenterna minskat, betydligt färre främmande människor är i våra allmänna utrymmen.

Adventskaffe/glögg serverades i vår trevliga lokal i mitten av december.

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
2023 Obligatorisk ventilationskontroll
2022 Garantibesikting 2 år

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större underhållsarbeten eller investeringar planeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020 7 mån	2019
Sparande, kr/kvm	170	222	295	191	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 336	13 334	13 656	13 967	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 428	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	17	18	37	0
Energikostnad, kr/kvm	192	177	160	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	940	783	772	757	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	864	843	429	0
Nettoomsättning, tkr	4 336	4 044	3 888	1 907	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	−2 760	−2 427	−2 101	−1 142	0
Soliditet, %	78	78	78	78	0

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

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 bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 946 065 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 170 kr/m2. Höjning av avgifterna med 15 % fr o m 1/1 2024.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	214 090 000	0	0	214 090 000
Underhållsfond, kr	288 700	0	171 796	460 496
S:a bundet eget kapital, kr	**214 378 700**	**0**	**171 796**	**214 550 496**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−3 532 026	−2 427 065	−171 796	−6 130 887
Årets resultat, kr	−2 427 065	2 427 065	−2 760 169	−2 760 169
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−5 959 091**	**0**	**−2 931 965**	**−8 891 056**
S:a eget kapital, kr	**208 419 609**	**0**	**−2 760 169**	**205 659 440**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 204 kr

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

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	−6 130 887
Årets resultat, kr	−2 760 169
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	110 331
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−8 960 725**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**−8 960 725**

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

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 336 268	4 044 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	476 500	0
Summa Rörelseintäkter		**4 812 768**	**4 044 464**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 438 988	-2 173 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 668	-149 748
Personalkostnader	Not 6	-171 818	-121 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 391 678	-3 391 678
Summa Rörelsekostnader		**-6 266 153**	**-5 836 155**
Rörelseresultat		**-1 453 385**	**-1 791 691**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 451	1 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 320 234	-636 463
Summa Finansiella poster		**-1 306 783**	**-635 374**
Resultat efter finansiella poster		**-2 760 169**	**-2 427 065**
Resultat före skatt		**-2 760 169**	**-2 427 065**
Årets resultat		**-2 760 169**	**-2 427 065**

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	263 165 487	266 557 165
Summa Materiella anläggningstillgångar		**263 165 487**	**266 557 165**
Summa Anläggningstillgångar		**263 165 487**	**266 557 165**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 542	3 656
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 728 868	581 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 620	154 727
Summa Kortfristiga fordringar		**1 810 029**	**739 856**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**200 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	36	36
Summa Kassa och bank		**36**	**36**
Summa Omsättningstillgångar		**1 810 065**	**939 892**
Summa Tillgångar		**264 975 552**	**267 497 056**

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 090 000	214 090 000
Fond för yttre underhåll		460 496	288 700
Summa Bundet eget kapital		**214 550 496**	**214 378 700**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 130 887	-3 532 026
Årets resultat		-2 760 169	-2 427 065
Summa Ansamlad förlust		**-8 891 056**	**-5 959 091**
Summa Eget kapital		**205 659 440**	**208 419 609**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 907 046	37 907 046
Summa Långfristiga skulder		**37 907 046**	**37 907 046**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 409 666	20 409 666
Leverantörsskulder		295 478	106 708
Skatteskulder		9 400	8 060
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 716	5 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	685 806	640 728
Summa Kortfristiga skulder		**21 409 066**	**21 170 402**
Summa Skulder		**59 316 112**	**59 077 448**
Summa Eget kapital och skulder		**264 975 552**	**267 497 056**

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 453 385	-1 791 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 391 678	3 391 678
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 391 678**	**3 391 678**
Erhållen ränta	13 451	1 089
Erlagd ränta	-1 320 234	-636 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**631 509**	**964 613**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	75 891	91 520
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	238 664	43 871
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**314 555**	**135 391**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**946 065**	**1 100 004**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**-1 400 000**
Årets kassaflöde	**946 065**	**-299 996**
Likvida medel vid årets början	**781 469**	**1 081 465**
Likvida medel vid årets slut	**1 727 534**	**781 469**

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

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.

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.

Resultaträkning
Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 556 260	3 402 867
Hyror lokaler	54 856	49 484
Hyror garage och parkeringsplatser	167 250	169 100
Individuell mätning el- och varmvatten	392 845	268 044
Bredband	133 056	133 056
Övriga primära intäkter	32 218	21 913
Summa Bruttoomsättning	**4 336 485**	**4 044 464**
Hyresbortfall	-217	0
Summa	**-217**	**0**
Summa Nettoomsättning	**4 336 268**	**4 044 464**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	371 683	0
Övriga sekundära intäkter (elstöd 104 658)	104 817	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**476 500**	**0**

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-296 070	-316 836
Snö och halk-bekämpning	-114 638	-80 566
Reparationer	-190 481	-162 466
Planerat underhåll	-110 331	-8 204
Försäkringsskador	-364 999	-50 750
El	-327 615	-574 323
Uppvärmning	-359 386	-307 545
Vatten	-153 532	-161 742
Sophämtning	-95 782	-105 658
Fastighetsförsäkring	-61 954	-53 873
Kabel-TV och bredband	-133 051	-133 050
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-4 700	-4 700
Förvaltningsavtalskostnader	-226 450	-213 532
Summa Driftskostnader	**-2 438 988**	**-2 173 245**

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 284	-4 860
	Administrationskostnader	-46 468	-25 926
	Extern revision	-13 500	-12 875
	Konsultkostnader	-20 271	-6 531
	Medlemsavgifter	-28 645	-27 295
	Föreningsverksamhet	-19 062	-27 797
	Övriga förvaltningskostnader	-114 438	-44 463
	Summa Övriga externa kostnader	**-263 668**	**-149 748**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-4 830	-5 000
	Övriga arvoden	-120 750	-94 375
	Sociala avgifter	-39 457	-22 109
	Övriga personalkostnader	-6 781	0
	Summa Personalkostnader	**-171 818**	**-121 484**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 060	688
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 334	369
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	57	32
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**13 451**	**1 089**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 319 242	-634 008
	Övriga räntekostnader	-992	-2 455
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 320 234**	**-636 463**

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	234 178 000	234 178 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 141 000	41 141 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**275 319 000**	**275 319 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 761 835	-5 370 157
	Årets avskrivningar	-3 391 678	-3 391 678
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 153 513**	**-8 761 835**
	Utgående redovisat värde	**263 165 487**	**266 557 165**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	409 000	409 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	61 000	61 000
Summa	**120 070 000**	**120 070 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	61 229 000	61 229 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**61 229 000**	**61 229 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 727 498	581 433
	Övriga fordringar	1 370	40
	Summa Övriga fordringar	**1 728 868**	**581 473**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 620	154 727
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**75 620**	**154 727**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	200 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**200 000**

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	36	36
	Summa Kassa och bank	**36**	**36**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	4,78%	2024-08-15	20 409 666	0
SBAB	0,87%	2026-09-25	19 809 667	0
SBAB	3,64%	2027-09-10	18 097 379	0
			58 316 712	**0**

Långfristig del	37 907 046
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 409 666
Kortfristig del	20 409 666
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	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	4,78%	2024-08-15	20 409 666	0
SBAB	0,87%	2026-09-25	19 809 667	0
SBAB	3,64%	2027-09-10	18 097 379	0
			58 316 712	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 409 666
Kortfristig del	20 409 666

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	116	0
	Övriga kortfristiga skulder	8 600	5 240
	Summa Övriga skulder	**8 716**	**5 240**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	404 062	340 813
	Övriga upplupna kostnader	281 744	299 915
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**685 806**	**640 728**

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.

Transaktion 09222115557515083219 Signerat BS, CLVF, CB, EKG, LB, UH, KED

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Byxfickan i Järfälla, org.nr. 769613-8846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byxfickan i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Byxfickan i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Byxfickan i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT SCHAUREK
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:00:05

CAROLINE LIZ VI FASTH
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 19:43:44

CAMILLA BRÄNNFORS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:18:25

EVA KRISTINA GUSTAFSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 07:42:49

LARS-OVE BRANDER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:10:05

ULF HANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:04:04

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:51:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Byxfickan i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF HANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:42:54

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:52:33

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.