



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-18.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	30
21	p-platser	0
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 344
13	garageplatser	0
Totalt 112 objekt		4 374

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
Bengt Schaurek	Ordförande
Lennart Torsten Engh	Ledamot
Lars-Ove Brander	Ledamot
Camilla Brännfors	Ledamot
Malin Ljungstrand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Engh, ledamot och Malin Ljungstrand, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Torsten Engh, Bengt Schaurek och Lars-Ove Brander.

Revisorer har varit: Ulf Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. Stämman leddes av Christofer Lindwall. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den första januari 2024 höjdes månadsavgifterna med 15 procent. En höjning som har inneburit att vi har klarat våra kostnader och genomfört underhållsplanen.

I stort har vi följt budget. Undantag är oförutsedda kostnader med anledning av ett flertal inbrott i källarförråd, vattenskador, störande ljud, jourutryckningar och reparationer. På grund av skadorna ökar kostnaden för både fastighetsförsäkring och självrisk.

När det gäller källarinbrotten i augusti så kunde styrelsen bland annat förse polisen med bilder, på gärningsmannen, från våra övervakningskameror. Det är dock oklart vad polisutredningen har lett till. Efter inbrotten har styrelsen vidtagit ytterligare åtgärder för att öka säkerheten.

Vi har haft två olyckor med trapphissen som finns i föreningslokalen. Styrelsen har trots upprepade försök inte fått någon konstruktiv dialog med HSB Bostad, som har sålt huset till oss. Efter inrådan av jurist, har styrelsen för avsikt att göra en reklamation av trapphissen. Ärendet är bland annat anmält till Boverket, Arbetsmiljöverket och Järfälla kommun.

Trots olika åtgärder är det fortfarande ganska vanligt att avfall är dåligt sorterat och kastas i fel kärl. Därför får vi nu betala en tilläggsavgift för felsorterat avfall.

Olovliga andrahandsuthyrningar ställer också till med besvär och extra kostnader.

I oktober delade vi ut en uppdaterad informationsfolder (papper) till samtliga boende.

I november informerade vi om det ekonomiska läget och beslutet att höja månadsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2025.

Under stämмоåret har flera ledamöter/suppleanter slutat på grund av flytt eller annat. Vi saknar dessutom en valberedning. Det innebär att styrelsen är underbemannad och att fler medlemmar behöver engagera sig i styrelsearbetet. Om vi inte kan bilda en styrelse så kan likvidationsplikt uppstå.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Obligatorisk ventilationskontroll
2022 Garantibesikning 2 år

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

Inga större underhållsarbeten eller investeringar planeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020 7 mån
Sparande, kr/kvm	159	170	222	295	191
Skuldsättning, kr/kvm	13 221	13 336	13 334	13 656	13 967
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 313	13 428	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	16	17	18	37
Energikostnad, kr/kvm	191	192	177	160	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	940	783	772	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 136	1 101	864	843	429
Nettoomsättning, tkr	4 910	4 336	4 044	3 888	1 907
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 753	-2 760	-2 427	-2 101	-1 142
Soliditet, %	78	78	78	78	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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 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 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.

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likvidpåverkande, ökade räntekostnader på föreningens lån samt höga driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 268 016 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att ytterligare höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

Lånekostnader och eventuellt högre amorteringar är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	214 090 000	0	0	214 090 000
Underhållsfond, kr	460 496	69 669	123 750	653 915
S:a bundet eget kapital, kr	214 550 496	69 669	123 750	214 743 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 130 887	-2 829 838	-123 750	-9 084 475
Årets resultat, kr	-2 760 169	2 760 169	-2 752 893	-2 752 893
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 891 056	-69 669	-2 876 643	-11 837 368
S:a eget kapital, kr	205 659 440	0	-2 752 893	202 906 547

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 250 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	-8 960 725
Årets resultat, kr	-2 752 893
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 837 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 837 368
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 910 336	4 336 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 348	476 500
Summa Rörelseintäkter		4 967 684	4 812 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 266 967	-2 438 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 001	-263 668
Personalkostnader	Not 6	-151 849	-171 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 391 678	-3 391 678
Summa Rörelsekostnader		-6 033 496	-6 266 153
Rörelseresultat		-1 065 813	-1 453 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 304	13 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 700 385	-1 320 234
Summa Finansiella poster		-1 687 081	-1 306 783
Resultat efter finansiella poster		-2 752 893	-2 760 169
Resultat före skatt		-2 752 893	-2 760 169
Årets resultat		-2 752 893	-2 760 169



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	259 773 809	263 165 487
Summa Materiella anläggningstillgångar		259 773 809	263 165 487
Summa Anläggningstillgångar		259 773 809	263 165 487

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 563	5 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 496 729	1 728 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	202 961	75 620
Summa Kortfristiga fordringar		1 715 253	1 810 029

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	36	36
Summa Kassa och bank		36	36
Summa Omsättningstillgångar		1 715 289	1 810 065

Summa Tillgångar		261 489 098	264 975 552
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		214 090 000	214 090 000
Fond för yttre underhåll		653 915	460 496
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		214 743 915	214 550 496
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 084 475	-6 130 887
Årets resultat		-2 752 893	-2 760 169
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-11 837 368	-8 891 056
Summa Eget kapital		202 906 547	205 659 440

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	37 907 046	37 907 046
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		37 907 046	37 907 046
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 909 666	20 409 666
Leverantörsskulder		132 671	295 478
Skatteskulder		9 400	9 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	11 203	8 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	612 565	685 806
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 675 505	21 409 066
Summa Skulder		58 582 551	59 316 112
Summa Eget kapital och skulder		261 489 098	264 975 552



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 065 813	-1 453 385
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 391 678	3 391 678
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 391 678	3 391 678
Erhållen ränta	13 304	13 451
Erlagd ränta	-1 700 385	-1 320 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638 785	631 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-137 208	75 891
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-233 561	238 664
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-370 769	314 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 016	946 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	-231 984	946 065
Likvida medel vid årets början	1 727 534	781 469
Likvida medel vid årets slut	1 495 549	1 727 534



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 089 661	3 556 260
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	413 859	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	99 792	0
	Hyror lokaler	58 432	54 856
	Hyror garage och parkeringsplatser	169 100	167 250
	Hyror förbrukningsbaserad	0	392 845
	Hyror informationsöverföring	33 264	133 056
	Övriga primära intäkter	46 228	32 218
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 910 336	4 336 485
	Hyresbortfall	0	-217
	<i>Summa</i>	0	-217
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 910 336	4 336 268
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	56 264	371 683
	Övriga sekundära intäkter	1 084	104 817
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	57 348	476 500
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-286 597	-296 070
	Snö och halk-bekämpning	-80 574	-114 638
	Reparationer	-216 564	-190 481
	Planerat underhåll	-56 250	-110 331
	Försäkringsskador	-110 046	-364 999
	EI	-316 455	-327 615
	Uppvärmning	-358 414	-359 386
	Vatten	-160 079	-153 532
	Sophämtning	-160 211	-95 782
	Fastighetsförsäkring	-72 796	-61 954
	Kabel-TV och bredband	-124 836	-133 051
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-4 700	-4 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-268 438	-226 450
	Övriga driftkostnader	-51 007	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 266 967	-2 438 988

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 063	-21 284
	Administrationskostnader	-38 056	-46 468
	Extern revision	-14 375	-13 500
	Konsultkostnader	-24 564	-20 271
	Medlemsavgifter	-29 790	-28 645
	Föreningsverksamhet	-11 537	-19 062
	Övriga förvaltningskostnader	-92 617	-114 438
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-223 001	-263 668
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-146 500	-120 750
	Sociala avgifter	-99	-39 457
	Övriga personalkostnader	0	-6 781
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 849	-171 818
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 121	12 060
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 334
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	183	57
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 304	13 451
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 699 836	-1 319 242
	Övriga räntekostnader	-549	-992
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 700 385	-1 320 234

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	234 178 000	234 178 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 141 000	41 141 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	275 319 000	275 319 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 153 513	-8 761 835
	Årets avskrivningar	-3 391 678	-3 391 678
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 545 191	-12 153 513
	<i>Utgående redovisat värde</i>	259 773 809	263 165 487
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	120 070 000	120 070 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 229 000	61 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 229 000	61 229 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 495 513	1 727 498
	Övriga fordringar	1 216	1 370
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 496 729	1 728 868
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 961	75 620
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	202 961	75 620
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	36	36
	<i>Summa Kassa och bank</i>	36	36

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,64%	2027-09-10	18 097 379	0
SBAB	0,87%	2026-09-25	19 809 667	0
SBAB	3,44%	2025-08-15	19 909 666	0
			57 816 712	0
Långfristig del			37 907 046	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 909 666	
Kortfristig del			19 909 666	
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			2,62%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,64%	2027-09-10	18 097 379	0
SBAB	0,87%	2026-09-25	19 809 667	0
SBAB	3,44%	2025-08-15	19 909 666	0
			57 816 712	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 909 666	
Kortfristig del			19 909 666	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	696	116
Övriga kortfristiga skulder	10 507	8 600
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 203	8 716

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	398 573	404 062
Övriga upplupna kostnader	213 992	281 744
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	612 565	685 806

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 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 2024.

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 2024 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 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 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. Risker 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 2024 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 provar 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-14 kl. 09:29:30



LENNART TORSTEN ENGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:15:36



LARS-OVE BRANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 09:44:00



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:16:41



ULF HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 18:50:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 13:50:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-21 kl. 18:52:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 13:49:16



HSB – där möjligheterna bor

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.