



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Högby i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Högby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 769602-1810 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksö 3:596	1999-09-01	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 198
11	p-platser	0
52	garageplatser	0
Totalt 118 objekt		4 198

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 9 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna-Lena Bengal Carlswärd	Ordförande	2012-05-10
Tobias Lindqvist	Ledamot	2017-05-16
Jens Dahlsköld	Ledamot	2021-06-14
Catarina Sandberg	Ledamot	2021-06-14
Erik Dullbo	Ledamot	2018-05-06
Caroline Högberg	Ledamot	2016-05-03
Lisa Fogelström	HSB - Ledamot	2023-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Lena Bengal Carlswärd, Erik Dullbo och Caroline Högberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Lena Bengal Carlswärd, Tobias Lindqvist, Catarina Sandberg och Caroline Högberg.

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

Valberedning har varit: Zunnaira Beenish Mubashir (sammankallande) och Terje Wahlqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-06-05.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutningen och resultatet var tillfredställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även 2st containrar beställts så att de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Under 2024 har följande större reparationer och underhåll utförts

- Anlägga stenplattor och återställa gångväg 15 tkr
- Byte av trasiga värmepannor (1 st) 81 tkr
- Service och felsökning, reparationer värmepannor och löpande underhåll av värmesystem mm 110 tkr
- Installerat laddboxar 45 tkr

Budget

Budgeten för 2025 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 145 tkr.

- Värmepannor byts löpande när reparationskostnad blir för hög

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Målning av samtliga ytterdörrar, både lägenheter och förråd
2022	Målning av gråa området, fasad och fönster samt röda förråd
2022	Installation och förberedelse i elcentral för laddboxar till bil
2021	Målning av Gula området fasad och fönster
2019-2020	Målning av dörrar förråd gula området
2019-2020	Målning av Carports, balkonger trappor gula området
2019	Byte/underhåll av papptak gråa området
2014	Byte av hängrännor

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

Årtal	Åtgärd
Löpande	Värmepannor som ej är värda att reparera.
Löpande	Installera laddboxar i takt med efterfrågan ifrån boende

Räntor och Lån

Styrelsen kommer att övervaka och följa ränteutvecklingen nästkommande år för att på lång sikt anpassa avgifterna. Inför 2025 så beslutade styrelsen att höja avgiften med 3%. Detta för att löpande kostnader av drift och underhåll har ökat under de senaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	334	325	398	429	457
Skuldsättning, kr/kvm	5 837	5 959	6 156	6 366	6 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 838	5 960	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	77	67	57	58	48
Årsavgifter, kr/kvm	804	804	804	804	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	868	873	862	856
Nettoomsättning, tkr	3 610	3 592	3 673	3 617	3 592
Resultat efter finansiella poster, tkr	703	443	-230	-460	1 064
Soliditet, %	50	49	48	47	45

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 fr o m 2023 enl BFAR 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 och el per kvadratmeter total yta. Uppvärmning bekostas av bostadsrättsinnehavarna. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 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.

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	21 110 000	0	0	21 110 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	401 898	401 898
S:a bundet eget kapital, kr	21 110 000	0	401 898	21 511 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 139 494	443 391	-401 898	3 180 987
Årets resultat, kr	443 391	-443 391	703 036	703 036
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 582 885	0	301 138	3 884 023
S:a eget kapital, kr	24 692 885	0	703 036	25 395 921

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 714 102 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

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	3 490 374
Årets resultat, kr	703 036
Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 613
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 884 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 884 023

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 610 148	3 592 182
Övriga rörelseintäkter		45 473	52 375
Summa Rörelseintäkter		3 655 621	3 644 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 710 982	-2 028 463
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 697	-108 010
Personalkostnader	Not 5	-168 875	-154 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 142	-454 880
Summa Rörelsekostnader		-2 422 695	-2 745 772
Rörelseresultat		1 232 925	898 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 066	1 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-534 956	-456 766
Summa Finansiella poster		-529 890	-455 394
Resultat efter finansiella poster		703 036	443 391
Resultat före skatt		703 036	443 391
Årets resultat		703 036	443 391



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	48 763 479	49 213 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 763 479	49 213 621
Summa Anläggningstillgångar		48 763 479	49 213 621

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 091	12 647
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	878 684	994 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	201 175	7 044
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 082 950	1 014 497
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	9 333	9 046
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 333	9 046
Summa Omsättningstillgångar		1 592 284	1 023 543
Summa Tillgångar		50 355 762	50 237 164

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll	401 898	0
Summa Bundet eget kapital	21 511 898	21 110 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 180 987	3 139 494
Årets resultat	703 036	443 391
Summa Fritt eget kapital	3 884 023	3 582 885

Summa Eget kapital	25 395 921	24 692 885
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 904 676	16 249 320
Summa Långfristiga skulder		5 904 676	16 249 320

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 604 330	8 771 686
Leverantörsskulder		50 706	82 521
Skatteskulder		32 214	26 737
Övriga kortfristiga skulder		1 433	5 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	366 483	408 676
Summa Kortfristiga skulder		19 055 166	9 294 959

Summa Skulder		24 959 842	25 544 279
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		50 355 762	50 237 164
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 232 925	898 785
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	450 142	454 880
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	450 142	454 880
Erhållen ränta	2 101	1 373
Erlagd ränta	-542 176	-439 090
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 142 993	915 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-178 510	134 513
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-65 217	96 022
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-243 727	230 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	899 265	1 146 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-512 000	-829 145
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 000	-829 145
Årets kassaflöde	387 265	317 337
Likvida medel vid årets början	940 156	622 819
Likvida medel vid årets slut	1 327 422	940 156



Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Mark skrivs inte av.

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 313 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	3 375 300	3 375 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	173 400	174 129
	Hyror förbrukningsbaserad	41 262	23 765
	Övriga primära intäkter	24 036	28 225
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 613 998	3 601 419
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 850	-9 237
	<i>Summa</i>	-3 850	-9 237
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 610 148	3 592 182



Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-128 653	-165 504
	Snö och halk-bekämpning	-64 764	-103 003
	Reparationer	-179 798	-273 215
	Planerat underhåll	-248 613	-465 489
	Försäkringsskador	-95 904	-61 765
	EI	-112 609	-109 093
	Vatten	-210 162	-173 182
	Sophämtning	-132 188	-142 508
	Fastighetsförsäkring	-127 459	-115 872
	Kabel-TV och bredband	-28 176	-21 106
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 390	-233 548
	Förvaltningsavtalskostnader	-143 265	-150 069
	Övriga driftkostnader	0	-14 109
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 710 982	-2 028 463
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-18 332	-7 397
	Extern revision	-12 625	-13 750
	Medlemsavgifter	-23 850	-22 300
	Föreningsverksamhet	-5 140	-6 493
	Övriga förvaltningskostnader	-32 750	-58 070
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-92 697	-108 010
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-125 500	-114 500
	Sociala avgifter	-40 375	-36 918
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-168 875	-154 418
Not 6	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	512	397
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 965	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 590	975
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 066	1 373

Not 7	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	-534 956	-456 586
	Övriga räntekostnader	0	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-534 956	-456 766
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 436 746	50 436 746
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 436 746	56 436 746
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 223 125	-6 768 245
	Årets avskrivningar	-450 142	-454 880
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 673 267	-7 223 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 763 479	49 213 621
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 392 000	16 262 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	19 712 000	15 498 000
	<i>Summa</i>	88 504 000	84 160 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 087 000	35 087 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 087 000	35 087 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	8 289	8 289
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 289	8 289
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 289	-8 289
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 289	-8 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB	818 088	931 110	
Övriga fordringar	60 596	63 696	
<i>Summa Övriga fordringar</i>	878 684	994 806	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Upplupna ränteintäkter	2 965	0	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 210	7 044	
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	201 175	7 044	

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB	500 000	0	
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0	

Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31

<i>Kassa och bank</i>			
SBAB	9 333	9 046	
<i>Summa Kassa och bank</i>	9 333	9 046	

Not 14 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>
Stadshypotek AB	3,6%	2025-01-28	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,62%	2025-03-30	4 727 970	168 000
Stadshypotek AB	0,91%	2025-12-01	5 472 674	200 000
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	6 048 676	144 000
Stadshypotek AB	3,55%	2025-02-27	1 509 686	0
Stadshypotek AB	3,35%	2025-04-01	4 750 000	0
			24 509 006	512 000

Långfristig del	5 904 676
Nästa års amortering av långfristig skuld	144 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 460 330
Kortfristig del	18 604 330
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	512 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 048 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,40%
Finns swap-avtal	Nej



Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	287 843	287 363
	Upplupna räntekostnader	21 463	28 683
	Övriga upplupna kostnader	57 177	92 630
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	366 483	408 676

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 Högby i Järfälla, org.nr. 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högby 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Högby 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 revisionssed 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Bergman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Högby i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-LENA BENGAL CARLSWÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:26:44



ERIK DULLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:36:24



LISA FOGELSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:37:25



TOBIAS LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:35:30



CATARINA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:34:25



CAROLINE HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 22:56:23



JENS DAHLSKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:27:02



MARTIN BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 21:29:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:48:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Högby i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 21:30:43



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:48:38



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.