



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4198
11	p-platser	0
52	garageplatser	0
Totalt 118 objekt		4198

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.	T.o.m.
Anna-Lena Bengal Carlswärd	Ordförande	2012-05-10	
Åsa Aremyr Boding	HSB - Ledamot	2021-03-11	2023-05-17
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 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Martin Bergman med Zunnaira Beenish Mubashir som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 2022-06-04.

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 2023 har följande större reparationer och underhåll utförts

- Målning av samtliga ytterdörrar, både lägenheter och förråd 150 tkr
- Byte av trasiga värmepannor (3 st) 235 tkr
- Service och felsökning, reparationer värmepannor 64 tkr
- Skador och självrisker 22 tkr
- Vattenskador 20 tkr
- Installerat laddboxar (3st) 61 tkr (ex bidrag från klimatklivet)

Budget

Budgeten för 2024 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 200 tkr.

- Värmepannor byts löpande när reparationkostnad blir för hög

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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	Ändamål
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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	325	398	429	457	364
Skuldsättning, kr/kvm	5 959	6 156	6 366	6 560	6 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 960	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	67	57	58	48	50
Årsavgifter, kr/kvm	804	804	804	788	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	868	873	862	856	0
Nettoomsättning, tkr	3 592	3 673	3 617	3 592	3 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	443	-230	-460	1 064	-832
Soliditet, %	49	48	47	45	47

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 BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 rhar 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 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 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.

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
Underhållsfond, kr	520 000	0	-520 000	0
S:a bundet eget kapital, kr	21 630 000	0	-520 000	21 110 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 849 547	-230 054	520 000	3 139 494
Årets resultat, kr	-230 054	230 054	443 391	443 391
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 619 493	0	963 391	3 582 885
S:a eget kapital, kr	24 249 493	0	443 391	24 692 885

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 525 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 045 000 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	3 139 494
Årets resultat, kr	443 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 582 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	465 489
Balanseras i ny räkning, kr	3 490 374

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



RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 592 182	3 575 637
Övriga rörelseintäkter		52 375	97 862
Summa Rörelseintäkter		3 644 557	3 673 499

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 028 463	-2 853 592
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 010	-116 337
Personalkostnader	Not 5	-154 418	-163 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-454 880	-454 880
Summa Rörelsekostnader		-2 745 772	-3 588 136

Rörelseresultat

		898 785	85 363
--	--	----------------	---------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 373	871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-456 766	-316 288
Summa Finansiella poster		-455 394	-315 417

Resultat efter finansiella poster

		443 391	-230 054
--	--	----------------	-----------------

Resultat före skatt

		443 391	-230 054
--	--	----------------	-----------------

Årets resultat

		443 391	-230 054
--	--	----------------	-----------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	49 213 621	49 668 501
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 213 621	49 668 501
Summa Anläggningstillgångar		49 213 621	49 668 501

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 647	210
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	994 806	663 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 044	168 503
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 014 497	831 905

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	9 046	8 814
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 046	8 814
Summa Omsättningstillgångar		1 023 543	840 719

Summa Tillgångar

50 237 164 **50 509 220**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll	0	520 000
Summa Bundet eget kapital	21 110 000	21 630 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 139 494	2 849 547
Årets resultat	443 391	-230 054
Summa Fritt eget kapital	3 582 885	2 619 493

Summa Eget kapital

24 692 885 **24 249 493**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 249 320	21 511 320
Summa Långfristiga skulder		16 249 320	21 511 320

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 771 686	4 338 831
Leverantörsskulder		82 521	58 300
Skatteskulder		26 737	18 557
Övriga kortfristiga skulder		5 339	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	408 676	332 658
Summa Kortfristiga skulder		9 294 959	4 748 406

Summa Skulder

25 544 279 **26 259 726**

Summa Eget kapital och skulder

50 237 164 **50 509 220**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	898 785	85 363
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	454 880	454 880
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	454 880	454 880
Erhållen ränta	1 373	871
Erlagd ränta	-439 090	-329 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	915 947	211 425
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	134 513	-96 310
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	96 022	-227 319
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	230 535	-323 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 146 482	-112 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-829 145	-881 798
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-829 145	-881 798
Årets kassaflöde	317 337	-994 002
Likvida medel vid årets början	622 819	1 616 821
Likvida medel vid årets slut	940 156	622 819

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 375 300	3 375 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 129	171 050
	Hyror förbrukningsbaserad	23 765	6 654
	Övriga primära intäkter	28 225	32 683
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 601 419	3 585 687
	Hyresbortfall	-9 237	-10 050
	<i>Summa</i>	-9 237	-10 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 592 182	3 575 637

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-165 504	-136 796
	Snö och halk-bekämpning	-103 003	-60 641
	Reparationer	-273 215	-180 249
	Planerat underhåll	-465 489	-1 444 452
	Försäkringsskador	-61 765	-175 645
	EI	-109 093	-73 313
	Vatten	-173 182	-170 771
	Sophämtning	-142 508	-124 155
	Fastighetsförsäkring	-115 872	-100 758
	Kabel-TV och bredband	-21 106	-35 141
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 548	-223 454
	Förvaltningsavtalskostnader	-150 069	-128 216
	Övriga driftkostnader	-14 109	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 028 463	-2 853 592
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 397	-22 204
	Extern revision	-13 750	-12 125
	Medlemsavgifter	-22 300	-20 840
	Föreningsverksamhet	-6 493	-5 460
	Övriga förvaltningskostnader	-58 070	-55 709
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 010	-116 337
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-114 500	-121 279
	Sociala avgifter	-36 918	-39 048
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-154 418	-163 327
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	397	813
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	975	58
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 373	871

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-456 586	-314 042
	Övriga räntekostnader	-180	-2 246
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-456 766	-316 288
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 436 746	50 436 746
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	56 436 746	56 436 746
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 768 245	-6 313 365
	Årets avskrivningar	-454 880	-454 880
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 223 125	-6 768 245
	Utgående redovisat värde	49 213 621	49 668 501
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 262 000	16 262 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	15 498 000	15 498 000
	Summa	84 160 000	84 160 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 087 000	35 087 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	35 087 000	35 087 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	8 289	8 289
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	8 289	8 289
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 289	-8 289
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 289	-8 289
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	931 110	614 005
Övriga fordringar	63 696	49 187
Summa Övriga fordringar	994 806	663 192

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 044	168 503
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 044	168 503

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

SBAB	9 046	8 814
Summa Kassa och bank	9 046	8 814

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,68%	2024-02-26	1 509 686	0
Stadshypotek AB	4,87%	2024-01-26	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,63%	2024-09-30	4 750 000	0
Stadshypotek AB	0,62%	2025-03-30	4 895 970	168 000
Stadshypotek AB	0,91%	2025-12-01	5 672 674	200 000
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	6 192 676	144 000
			25 021 006	512 000

Långfristig del	16 249 320
Nästa års amortering av långfristig skuld	512 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 259 686
Kortfristig del	8 771 686
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	2,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	287 363	289 128
	Upplupna räntekostnader	28 683	11 007
	Övriga upplupna kostnader	92 630	32 523
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	408 676	332 658

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 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Bergman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-04 kl. 19:17:51



ERIK DULLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 18:41:50



LISA FOGELSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 07:43:40



TOBIAS LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:01:33



CATARINA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:01:54



CAROLINE HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:03:01



JENS DAHLSKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:45:03



MARTIN BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 19:36:32



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:38:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-24 kl. 19:30:09



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:39:53



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.