



FRANSBORG

BOSTADSRÄTTSFÖRENING I 1700-TALSMILJÖ

ÅRSREDOVISNING

2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fransborg i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716421-8484 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barkarby 1:27	1998-01-01	1997

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 486
1	lokaler (hyresrätt)	110
28	carportar	0
15	p-platser varav 5 laddplatser för elbilar	0
Totalt 86 objekt		3 596

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 6 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margareta Poovi	Ordförande	2019-04-23	
Eva Andersson	Ledamot		2024-05-06
Carina Kantari	Ledamot	2023-05-09	
Torbjörn Karlsson	Ledamot	2024-02-01	2024-05-06
Torbjörn Karlsson	Suppleant	2023-05-09	2024-01-31
Elisabeth Jernström	HSB - Ledamot		
Chia Eriksson	Ledamot	2024-05-06	
Patrik Kekkonen	Ledamot	2022-04-26	2024-01-31
Jimmie Lindgren	Ledamot	2023-05-09	
Filip Ranow	Ledamot	2024-05-06	
Gayatri Nagarkar	Suppleant	2024-05-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Poovi, Carina Kantari och Jimmie Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Poovi, Eva Andersson och Carina Kantari. Fr.o.m. 2024-05-10 tecknas firman av Margareta Poovi och Carina Kantari.

Revisorer har varit: Mattias Henriksson med Allgun Wilhelmsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Carlsén (sammankallande), Allgun Wilhelmsson och Linnea Forslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 4 % från 2024-01-01.

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 2024-06-19.

Nya stadgar godkända av bolagsverket 2023-12-27.

Följande större åtgärder har tidigare genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013-2014	Fuktåtgärder i suterränglägenheterna
2013-2014	Fasad- och plåtmålning
2014	Radonmätning
2015	Fönstermålning
2016	Takkupolerna, nya tätningar
2017	Nytt styr- och reglersystem
2017	Ombyggnad av nedre terrängtrappan
2018	Byte av samtliga gamla motorvärmaruttag
2018	Omsättning av övre terrängtrappan
2018	Reparation och ommålning av bullerplanket mot Norrviksvägen
2019	Reparation och ommålning av carportar och ekonomibyggnader
2019	Lekplats: ny gungställning och sandlåda med kattnät, reparation av sittmöbler
2019	Fallskydd har monterats i samtliga dagvattenbrunnar inom området
2019	Effektiviseringsåtgärder med avseende på uppvärmning och varmvatten
2019	I kulvertbrunnarna - byte av samtliga VVC-ventiler
2019	I undercentralen - nytt expansionskärl, ny digital tryckmanometer, partikelfilter på VVC-kretsen, ny tryckstegringspump
2020	Målning av samtliga entrédörrars utsidor
2020	OVK, obligatorisk ventilationskontroll har påbörjats
2020	Energideklaration enligt lag, godkänd
2020	Rengöring av samtliga fläktar i ekonomibyggnader och undercentral
2021	Byte av fläktmotorer och kondensatorer i samtliga lägenheter och lokalen, därmed är OVK slutförd och godkänd
2021	Stamspolning, spolning av dagvattenbrunnar och sandfång
2021	Reparation av viss takläkt, plåtskoning samtlig takläkt
2021	Ombyggnad av balkong, Häradsvägen 43-45
2022	Fasadmålning bostadshus (2022-2023), Etapp 1
2022	Målning lekstugan, i egen regi
2022	Förstärkning av brandskydd vindar (2022-2023) samt tilläggsisolering, Etapp 1
2022	Installation av 5 st laddningsplatser för elbilar
2022	Iordningsställande av utvändig cykelparkering
2023	Fasadmålning bostadshus (2022-2023), Etapp 2
2023	Förstärkning av brandskydd vindar (2022-2023) samt tilläggsisolering, Etapp 2
2023	Nya vattenmätarna, anslutna till digital övervakning
2023	Myndighetstillsyn av våra två skyddsrum inom området
2024	Radonmätning

2024	Målning av smidesräcken
2024	Samtliga häckar nedklippta
2024	Byte till ledlampor i belysningsstolparna och allmänna utrymmen
2024	Genomgång av trädbeståndet av certifierad arborist, och i samband med det, reducering av stora asken samt nedtagning av kastanjen

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

Årtal	Åtgärd
2025	Utvändig målning av fönster och balkongdörrar (2025-2026), etapp 1
2025	Rensning av utvändiga brunnar och invändig stamspolning
2025	Årlig taktillsyn
2025	Årlig lekplatsbesiktning
2025	Utvärdering av trädbeståndet
2026	Utvändig målning av fönster och balkongdörrar (2025-2026), etapp 2
2026-2029	Årlig taktillsyn och lekplatsbesiktning

För övrigt enligt underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 6 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	280	72	265	388	359
Skuldsättning, kr/kvm	5 353	5 416	5 478	5 555	5 610
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 522	5 587	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	244	241	201	182	178
Årsavgifter, kr/kvm	911	877	825	818	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	978	935	930	924	888
Nettoomsättning, tkr	3 518	3 361	3 332	3 306	3 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	-412	120	95	229
Soliditet, %	48	48	48	48	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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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 ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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	14 005 034	0	0	14 005 034
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	735 000	0	0	735 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	343 624	0	735 081	1 078 705
S:a bundet eget kapital, kr	15 083 658	0	735 081	15 818 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 829 869	-412 364	-735 081	2 682 424
Årets resultat, kr	-412 364	412 364	32 684	32 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 417 505	0	-702 397	2 715 108
S:a eget kapital, kr	18 501 163	0	32 684	18 533 847

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 775 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 919 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande 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	3 017 505
Årets resultat, kr	32 684
Reservation till underhållsfond, kr	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 715 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 715 108

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	3 517 903	3 361 436
Summa Rörelseintäkter		3 517 903	3 361 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 888 020	-2 626 728
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 464	-77 759
Personalkostnader	Not 5	-70 652	-71 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-719 292	-670 173
Övriga rörelsekostnader		-213 313	0
Summa Rörelsekostnader		-2 985 741	-3 446 392
Rörelseresultat		532 162	-84 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	38 446	47 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-537 924	-374 868
Summa Finansiella poster		-499 478	-327 408
Resultat efter finansiella poster		32 684	-412 364
Resultat före skatt		32 684	-412 364
Årets resultat		32 684	-412 364



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 162 051	35 164 931
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	1 898 475
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 162 051	37 063 406
Summa Anläggningstillgångar		36 162 051	37 063 406

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 824	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	692 931	357 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	138 511	50 616
Summa Kortfristiga fordringar		842 266	409 354
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	539 721	1 256 673
Summa Kassa och bank		539 721	1 256 673
Summa Omsättningstillgångar		2 381 987	1 666 027
Summa Tillgångar		38 544 038	38 729 433

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 740 034	14 740 034
Fond för yttre underhåll	1 078 705	343 624
Summa Bundet eget kapital	15 818 739	15 083 658

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 682 424	3 829 869
Årets resultat	32 684	-412 364
Summa Fritt eget kapital	2 715 108	3 417 505

Summa Eget kapital	18 533 847	18 501 163
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 200 000	10 000 000
Summa Långfristiga skulder		9 200 000	10 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 050 000	9 475 000
Leverantörsskulder		203 115	217 713
Skatteskulder		24 115	19 938
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	37 304	35 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	495 657	480 501
Summa Kortfristiga skulder		10 810 191	10 228 270

Summa Skulder		20 010 191	20 228 270
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		38 544 038	38 729 433
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	532 162	-84 956
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	719 292	670 173
Utrangering fasad	213 313	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	932 606	670 173
Erhållen ränta	40 418	41 452
Erlagd ränta	-531 949	-375 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	973 236	251 485
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-99 669	152 627
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	946	65 601
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-98 723	218 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	874 513	469 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-31 250	-1 072 175
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 250	-1 072 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-225 000	-225 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-225 000
Årets kassaflöde	618 263	-827 462
Likvida medel vid årets början	1 596 847	2 424 310
Likvida medel vid årets slut	2 215 110	1 596 847



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

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

1 202 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	3 079 620	2 961 060
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	96 264	96 264
	Hyror lokaler	142 876	134 132
	Hyror garage och parkeringsplatser	160 320	141 695
	Hyror förbrukningsbaserad	10 527	11 722
	Övriga primära intäkter	28 911	19 358
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 518 518	3 364 231
	Avgifts- och hyresbortfall	-615	-2 795
	<i>Summa</i>	-615	-2 795
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 517 903	3 361 436
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-129 434	-145 056
	Snö och halk-bekämpning	-144 506	-195 592
	Reparationer	-125 633	-573 238
	Planerat underhåll	-39 919	0
	Försäkringsskador	-10 054	-248 133
	El	-158 561	-174 845
	Uppvärmning	-547 067	-545 154
	Vatten	-171 955	-145 628
	Sophämtning	-104 294	-91 652
	Fastighetsförsäkring	-80 477	-73 161
	Kabel-TV och bredband	-97 913	-97 874
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 760	-198 886
	Förvaltningsavtalskostnader	-74 447	-137 508
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 888 020	-2 626 728
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 359	-1 999
	Administrationskostnader	-15 296	-7 662
	Extern revision	-13 250	-12 375
	Konsultkostnader	-12 500	0
	Medlemsavgifter	-20 340	-18 920
	Föreningsverksamhet	-15 408	-11 729
	Övriga förvaltningskostnader	-11 311	-25 074
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 464	-77 759

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-54 500	-54 500
	Sociala avgifter	-13 152	-14 232
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 652	-71 732
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	271	260
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 833	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 343	47 200
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 446	47 460
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-537 924	-374 868
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-537 924	-374 868

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 999 226	44 999 226
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 719 000	3 719 000
	Årets investeringar	1 929 725	0
	Årets utrangeringar	-404 141	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 243 810	48 718 226
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 553 295	-12 883 122
	Årets avskrivningar	-719 292	-670 173
	Årets utrangeringar	190 828	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 081 759	-13 553 295
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 162 051	35 164 931
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 864 000	48 468 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	608 000	608 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 960 000	31 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	290 000	290 000
	<i>Summa</i>	90 722 000	80 566 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 206 000	31 206 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 206 000	31 206 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 898 475	826 300
	Årets investeringar	31 250	1 072 175
	Omklassificering till byggnad	-1 929 725	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 898 475
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	675 389	340 174
	Övriga fordringar	17 542	17 130
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	692 931	357 304

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 035	6 007
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 476	44 609
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 511	50 616

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	0
SBAB placeringskonto	500 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

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

Kassa och bank

Kassa	0	2 000
SBAB	539 721	554 673
SBAB placeringskonto 1	0	200 000
SBAB placeringskonto 2	0	500 000
Summa Kassa och bank	539 721	1 256 673

Placeringarna i SBAB, som tidigare redovisats under kassa, har omklassificerats till placeringar i enlighet med redovisningsprinciperna.

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	2,7%	2027-09-01	3 800 000	0
Stadshypotek AB	2,7%	2027-09-01	5 400 000	0
Stadshypotek AB	4,65%	2025-09-30	4 600 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2025-10-30	5 450 000	0
			19 250 000	0

Långfristig del	9 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 050 000
Kortfristig del	10 050 000
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	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	37 304	35 118
	<i>Summa Övriga skulder</i>	37 304	35 118
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	315 953	248 887
	Upplupna räntekostnader	16 998	11 023
	Övriga upplupna kostnader	162 706	220 591
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	495 657	480 501

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 Fransborg i Järfälla, org.nr. 716421-8484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fransborg 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 Fransborg 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

Mattias Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARGARETA POOVI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:54:57



ELISABETH JERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 07:31:32



JIMMIE HARLEY M LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:41:41



CHIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:53:30



CARINA KANTARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:42:53



FILIP RANOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 06:48:01



MATTIAS HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 21:48:39



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:07:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATTIAS HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 21:50:35



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:06:59



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.