



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Trim i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trim i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769618-3578 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och mark på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 1:86	2021-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Written Insurance. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	p-platser	0
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 660
Totalt 82 objekt		3 660

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 3 st 2 rok, 23 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Hallgren	Ordförande	2021-11-19	
Ted Wright	Ledamot	2024-06-06	
Joakim Lidberg	Ledamot	2023-05-31	
Lisa Plars	Ledamot	2024-09-09	
Henrik Wahren	Ledamot	2023-06-15	2024-09-09
Per Nilsson	Ledamot	2023-05-31	
Arun Kumar Gulapura Hanumantharaju	Ledamot	2024-06-06	
Cecilia Breed	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingvar Hallgren, Per Nilsson, Joakim Lidberg och Cecilia Breed.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Hallgren, Joakim Lidberg, Per Nilsson och Cecilia Breed.

Revisorer har varit: Julio Rodriguez Prado vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bodil Hallgren och Åke Larsson , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 15 % 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 2023-04-24.

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaden på fastigheten.

Planerat underhåll och investeringar

Årtal	Åtgärd
2022	Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion
2022	Under vintern 2022 har kontrollmätningar gjorts av innertemperaturen och badrumsgolv i vissa lägenheter. Kontrollmätningar kommer även att fortsätta under vintern 2023.
2022	Inglasning av 28 balkonger som utfördes av företaget SAKKES
2023	Ytterligare en balkong har blivit inglasad av firma Balkongrutan.
2023	Inget planerat underhåll planeras under 2023 eftersom det är nyproduktion.
2023	Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
2023	Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
2023	Styrelsen genomför årligen reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
2023	Vattenläkage i kopplingar till varmvattenmätare har upptäckts, senast i november. Löpande kontroll sker på dessa kopplingar.
2023	Installation av 8 laddstolpar, nu finns totalt 12 st. Debitering sker på medlemmens lägenhet. 2023-02-01
2023	Kontrollmätningar har utförts under våren 2023. I september har nya termostater monterats på samtliga radiatorer i fastigheten. I januari 2024 har dock klagomål inkommit om kalla element varför utredningen aktiveras igen. Efter felsökning visar det sig att kalla radiatorer beror på lågt flöde till de kalla radiatorerna, trots nya termostater. Flödet har därför ökats. Förhoppningsvis bör felet nu vara åtgärdat.
2023	Styrelsen har beslutat ta bort utegymmet för att spara utgifter i samband med årliga besiktningar.
2024	Fukt innanför balkongdörr, utreds. Åtgärdas 2025
2024	OVK startad. Många fel i spjällmotorer i kök noterades. Följs upp och åtgärdas våren 2025.
2024	Beslut taget om 1 grads höjning av innetemp, efter flera klagomål om kall inomhusmiljö. Fastighetsskötare har justerat flera radiatorer.
2024	Varmvattendebiteringen höjd från december 2024, från 60:-/m3 till 80:-/m3 inkl. moms.
2024	Välkomstblad till Trim-medlemmar presenterades vid infomöte i december 2024. Delades även ut till samtliga medlemmar.
2024	Rökluckor lagades efter felaktig funktion sommaren 2024. Felet åtgärdat.
2024	Larmfunktion på gemensam router har åtgärdats.

Nytt försäkringsbolag för 2024 är Written Insurance. Förmedlare har varit Söderber & Partners.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	0	88	191	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 730	12 785	12 835	12 882	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 730	12 785	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	15	18	18	0
Energikostnad, kr/kvm	195	168	108	88	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 114	829	714	714	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 164	967	778	547	0
Nettoomsättning, tkr	4 259	3 534	3 065	2 071	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 052	-2 702	-2 128	-1 340	0
Soliditet, %	74	74	74	74	0

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

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

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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). **Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 298 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109 kr/m2.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 100 000	0	0	140 100 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	656 700	0	576 525	1 233 225
S:a bundet eget kapital, kr	140 756 700	0	576 525	141 333 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 125 409	-2 702 113	-576 525	-7 404 046
Årets resultat, kr	-2 702 113	2 702 113	-2 051 664	-2 051 664
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 827 522	0	-2 628 189	-9 455 710
S:a eget kapital, kr	133 929 178	0	-2 051 664	131 877 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 581 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 475 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	-7 154 046
Årets resultat, kr	-2 051 664
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 455 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 455 710

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 258 783	3 534 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	108 635
Summa Rörelseintäkter		4 258 783	3 642 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 853 527	-1 919 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 944	-125 621
Personalkostnader	Not 6	-109 868	-102 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 450 709	-2 450 709
Summa Rörelsekostnader		-4 510 048	-4 598 539
Rörelseresultat		-251 265	-955 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	802	1 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 801 201	-1 748 258
Summa Finansiella poster		-1 800 399	-1 746 328
Resultat efter finansiella poster		-2 051 664	-2 702 113
Resultat före skatt		-2 051 664	-2 702 113
Årets resultat		-2 051 664	-2 702 113

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	178 285 614	180 736 324
Summa Materiella anläggningstillgångar		178 285 614	180 736 324
Summa Anläggningstillgångar		178 285 614	180 736 324

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12	7 228
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	665 845	570 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	156 623	62 433
Summa Kortfristiga fordringar		822 480	639 875

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	0	1
Summa Kassa och bank		0	1
Summa Omsättningstillgångar		822 480	639 876

Summa Tillgångar		179 108 094	181 376 200
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	140 100 000	140 100 000
Fond för yttre underhåll	1 233 225	656 700
Summa Bundet eget kapital	141 333 225	140 756 700
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-7 404 046	-4 125 409
Årets resultat	-2 051 664	-2 702 113
Summa Ansamlad förlust	-9 455 710	-6 827 521
Summa Eget kapital	131 877 515	133 929 179

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1315 850 000	31 361 300
Summa Långfristiga skulder	15 850 000	31 361 300
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 743 248	15 431 948
Leverantörsskulder	159 421	147 440
Skatteskulder	5 280	5 280
Övriga kortfristiga skulder	Not 144 990	4 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15467 640	496 063
Summa Kortfristiga skulder	31 380 579	16 085 721
Summa Skulder	47 230 579	47 447 021
Summa Eget kapital och skulder	179 108 094	181 376 200



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-251 265	-955 785
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 450 709	2 450 709
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 450 709	2 450 709
Erhållen ränta	802	1 930
Erlagd ränta	-1 805 547	-1 740 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	394 699	-244 139
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-84 772	47 796
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 096	61 141
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-96 868	108 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 831	-135 202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-225 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-225 000
Årets kassaflöde	97 831	-360 202
Likvida medel vid årets början	513 852	874 053
Likvida medel vid årets slut	611 683	513 852

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 733 149	3 035 022
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	247 192	224 329
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	96 768	96 768
	Hyror garage och parkeringsplatser	156 300	174 100
	Hyror förbrukningsbaserad	15 103	1 356
	Hyror övrigt	14 400	10 800
	Övriga primära intäkter	12 870	25 145
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 275 783	3 567 520
	Avgifts- och hyresbortfall	-17 000	-33 400
	<i>Summa</i>	-17 000	-33 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 258 783	3 534 120
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	108 635
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	108 635
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-383 279	-364 013
	Snö och halk-bekämpning	-109 943	-197 855
	Reparationer	-152 973	-329 397
	Planerat underhåll	0	-4 475
	El	-256 576	-99 705
	Uppvärmning	-320 863	-324 549
	Vatten	-134 544	-113 387
	Sophämtning	-117 571	-120 955
	Fastighetsförsäkring	-49 040	-58 864
	Kabel-TV och bredband	-101 322	-98 556
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 640	-2 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-205 026	-196 211
	Övriga driftkostnader	-19 750	-9 322
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 853 527	-1 919 930

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 763	-8 900
	Administrationskostnader	-10 985	-18 834
	Extern revision	-14 375	-25 625
	Medlemsavgifter	-24 120	-22 560
	Föreningsverksamhet	-13 123	-2 906
	Övriga förvaltningskostnader	-6 578	-46 797
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 944	-125 621
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-83 150	-77 280
	Sociala avgifter	-21 468	-20 168
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-109 868	-102 278
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	298	280
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 650
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	504	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	802	1 930
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 800 601	-1 743 747
	Övriga räntekostnader	-600	-4 511
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 801 201	-1 748 258

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	164 661 330	164 661 330
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 018 670	23 018 670
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	187 680 000	187 680 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 943 676	-4 492 967
	Årets avskrivningar	-2 450 709	-2 450 709
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 394 386	-6 943 676
	Utgående redovisat värde	178 285 614	180 736 324
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	230 000	230 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000	34 000
	Summa	100 464 000	100 464 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 580 000	47 580 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	47 580 000	47 580 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	611 683	513 851
	Skattekonto	54 162	56 364
	Summa Övriga fordringar	665 845	570 215
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 623	62 433
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 623	62 433
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	0	1
	Summa Kassa och bank	0	1

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,49%	2025-06-18	23 361 300	150 000
Nordea	4,5%	2026-06-17	8 000 000	0
Nordea	3,35%	2027-06-16	7 950 000	100 000
Nordea	2,98%	2025-06-30	7 281 948	0
			46 593 248	250 000

Långfristig del	15 850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 643 248
Kortfristig del	30 743 248
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	4 990	4 990
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 990	4 990

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	343 416	315 697
Upplupna räntekostnader	13 219	17 565
Övriga upplupna kostnader	111 005	162 801
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	467 640	496 063

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 Bostadsrättsförening Trim i Järfälla, org.nr. 769618-3578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trim 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 Bostadsrättsförening Trim 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

Julio Rodriguez Prado
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

INGVAR HALLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:10:39



ARUN KUMAR GULAPURA

HANUMANTHARAJU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:32:07



JOAKIM LIDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:56:35



LISA PLARS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:30:01



PER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:44:10



CECILIA BREED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:14:39



TED WRIGHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:57:17



JULIO RODRIGUEZ PRADO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:25:48



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:06:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JULIO RODRIGUEZ PRADO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:29:10



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:06:35



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.