

Årsredovisning för

# **HSB Brf Trim i Järfälla**

769618-3578

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Trim i Järfälla, 769618-3578, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Kallhäll 1:86 i Järfälla kommun. Byggnaden, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, har under början av 2021 varit under uppförande. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-20 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm ekonomisk förening.

Taxeringsvärde är 44 800 tkr fördelat på bostäder 32 000 tkr och mark 12 800 tkr. Eftersom taxeringsvärdet är satt som "byggnad under uppförande" kommer ett nytt taxeringsvärde att sättas 2022.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

### Beskrivning av fastigheten

Försäljning och produktion har pågått under verksamhetsåret. Inflyttning i bostadsrättsföreningen påbörjades den 16 mars 2021 och sista inflyttning var den 25 maj 2021.

Fastigheten består av en byggnad, innehållande 56 st bostadslägenheter, 1 lokal samt 28 bilplatser.

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	56	3660
Lokaler	1	22
Bilplatser	28	-
		<hr/>
		3 682

### Förvaltning

Under produktion har teknisk- och administrativförvaltning skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

## Organisation

### Styrelse

Styrelsen har haft nedan sammansättning fram till och med den ordinarie föreningsstämman den 26 oktober 2021:

Ordinarie Styrelseledamöter

Johnny Forsell	Ordförande
Marie Jakobsson	Ledamot
Ann-Charlotte Lindström	Ledamot
Ala Mayhoub	Ledamot
Mikael Vallbom	Ledamot

Efter den ordinarie föreningsstämman den 26 oktober 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Petrus Jansson	Ordförande
Ingvar Hallgren	Vice ordförande
René Lintunen	Sekreterare
Micael Streijffert	Ledamot
Eva Hedenskog	Ledamot
Henrik Wahren	Ledamot
Camilla Brännfors	Ledamot
Magnus Eveman	Suppleant
Krister Norlin	Suppleant

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Följande personer har varit valda som revisorer:

Susanne Diurson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Micael Streijffert, Ingvar Hallgren, Magnus Eveman och Joakim Lidberg har fungerat som valberedning under verksamhetsåret.

### Samarbetskommitté

Samarbetskommittén har bestått av Joakim Lidberg.

## Ekonomi

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början		-	-	-627
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-	-627	627
Årets resultat	140 100 000			-1 339 933
	<b>140 100 000</b>	<b>-</b>	<b>-627</b>	<b>-1 339 933</b>

### Flerårsöversikt

	2021
Nettoomsättning (10 månader)	2 071
Årets resultat	-1 340
Fond för yttre underhåll, tkr	-
Belåning kr/kvm totalyta	12 882
Räntekänslighet *	18
Soliditet %	74
Årsavgifter bost, kr/kvm exkl el o vatten	714
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm totalyta**	191

\* Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\* Utrymme underhålls och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och vatten.

## Händelser under året

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes den 26 oktober 2021.

### Avtal Veolia

Avtal har tecknats med Storstockholm Plåtslageri avseende snöskottning av yttertak.

## Framtida utveckling

### Planerade underhåll och investeringar

#### Planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion

#### Investeringar

Inglasning av balkonger under 2022

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-627
Årets resultat	-1 339 933
	<hr/> -1 340 560
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 340 560
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-325 700
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -1 666 260
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<hr/> 325 700
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	325 700

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	2	2 071 580	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 093 342	-627
Avskrivningar		-2 042 257	-
		<u>-3 135 599</u>	<u>-627</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 064 019</b>	<b>-627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		505	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 419	-
		<u>-275 914</u>	<u>-</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 339 933</b>	<b>-627</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	4	162 619 073	-
Mark		23 018 670	23 018 670
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	124 000 000
		<u>185 637 743</u>	<u>147 018 670</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>185 637 743</u>	<u>147 018 670</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 435	1 359 000
Avräkningskonto HSB		1 009 691	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>57 578</u>	-
		<u>1 077 704</u>	<u>1 359 000</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	1	5 238 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 077 705</u>	<u>6 597 373</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>186 715 448</b></u>	<u><b>153 616 043</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 100 000	-
		<u>140 100 000</u>	<u>-</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-627	-
Årets resultat		-1 339 933	-627
		<u>-1 340 560</u>	<u>-627</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>138 759 440</u>	<u>-627</u>
<b><i>Lång- och kortfristiga skulder</i></b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	-	124 000 000
		<u>-</u>	<u>124 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		47 430 374	-
Leverantörsskulder		150 069	-
Övriga kortfristiga skulder	9	-	29 616 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	375 565	-
		<u>47 956 008</u>	<u>29 616 670</u>
<b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>		<u>47 956 008</u>	<u>153 616 670</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>186 715 448</b></u>	<u><b>153 616 043</b></u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 339 933	-627
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 042 257	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	702 324	-627
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 290 986	-1 359 000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	525 634	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 518 944</b>	<b>-1 359 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-63 680 000	-88 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-63 680 000</b>	<b>-88 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda förskott	-	5 338 000
Inbetalda insatser	133 502 000	-
Skuld till kreditinstitut	-76 569 625	88 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>56 932 375</b>	<b>93 338 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 228 681</b>	<b>3 978 373</b>
Likvida medel vid årets början	5 238 373	1 260 000
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 009 692</b>	<b>5 238 373</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 009 691	
Kassa och bank	1	5 238 373
	<b>1 009 692</b>	<b>5 238 373</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>År</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	120	2140

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga, även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %

Nybyggda bostäder 2012 och senare har hel avgiftsbefrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Därutöver betalar föreningen fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärde på lokaler.

Föreningens förvärv av mark har skett via bolag och redovisas enligt RedU 9.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	48 000	-
Sociala kostnader	15 000	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>63 000</b>	<b>-</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 815 042	-
Hysesintäkter garage och p-platser	70 933	-
Bredband	67 395	-
Intäkter el	36 208	-
Intäkter vatten	20 672	-
Övriga intäkter	61 330	-
	<b>2 071 580</b>	<b>-</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	78 619	-
Löpande underhåll	35 076	-
El	140 039	-
Uppvärmning	139 596	-
Vatten	99 837	-
Sophämtning	68 208	-
Fastighetsförsäkring	39 100	-
Städning	98 667	-
Förvaltningskostnader	207 481	627
Extern revision	11 500	-
Personalkostnader	63 000	-
Övrig drift	112 219	-
	<b>1 093 342</b>	<b>627</b>

## Not 4 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
- Vid årets början	-	-
- Årets anskaffningar	164 661 330	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>164 661 330</b>	-

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början	-	-
- Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 042 257	-
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 042 257	-

### Bokfört värde byggnader och ombyggnader

	<b>162 619 073</b>	-
--	--------------------	---

### Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	32 000 000	-
Byggnader - lokaler	-	-
	<u>32 000 000</u>	-

Mark - bostäder	12 800 000	-
Mark - lokaler	-	-
	<u>12 800 000</u>	-

<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>44 800 000</b>	-
-----------------------------	-------------------	---

## Not 5 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	124 000 000	36 000 000
Årets anskaffningar	63 680 000	88 000 000
Omklassificeringar	-187 680 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>124 000 000</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Home Solutions	6 393	-
Folksam	51 186	-
	<u>57 579</u>	-

## Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	1	5 238 373
	<u>1</u>	<u>5 238 373</u>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lån nr</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv datum</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
HSB Bostad, Byggnadskreditiv				-	124 000 000
Stadshypotek	45765121	0,56	2022-06-28	23 924 400	-
Stadshypotek	45765180	0,56	2022-06-28	23 505 974	-
				<u>47 430 374</u>	<u>124 000 000</u>
Nästa års beräknade amortering				-299 252	-
Nästa års låneomsättning				<u>-47 131 122</u>	<u>-</u>
<b>Långfristiga skulder exkl kortfristig del</b>				<b>-</b>	<b>124 000 000</b>

### Fastighetsinteckningar

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Uttag pantbrev i fastighet	<u>47 580 000</u>	<u>47 580 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	47 580 000	47 580 000

### Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder, HSB Bostad	-	23 018 670
Övriga kortfristiga skulder, erhållna förskott	<u>-</u>	<u>6 598 000</u>
	<b>-</b>	<b>29 616 670</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Hyror och avgifter	234 390	-
Arvoden	63 000	-
Ei	23 878	-
Vatten	52 769	-
Övrigt	<u>1 528</u>	<u>-</u>
	<b>375 565</b>	<b>-</b>

Järfälla 2022-.....-.....

Petrus Jansson

Ingvar Hallgren

René Lintunen

Micael Streijffert

Eva Hedenskog

Henrik Wahren

Camilla Brännfors

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovising har avgivits 2022-.....

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Susanne Diurson  
Föreningsvald revisor