



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 på fastigheten i Järfälla kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31, och föreningen är försäkrad i Written Insurance för år 2024 genom Söderberg & Partner.

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	
Micael Streijffert	Ledamot	2021-11-19	2023-05-30
Joakim Lidberg	Ledamot	2023-05-31	
Joakim Lidberg	Suppleant	2022-06-22	2023-05-30
Camilla Brännfors	Ledamot	2021-11-19	2023-05-30
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2022-06-22	2023-05-31
René Lintunen	Ledamot	2021-11-19	2023-05-30
Henrik Wahren	Ledamot	2023-06-15	
Per Nilsson	Ledamot	2023-05-31	
Eva Hedenskog	Ledamot	2021-11-19	2023-05-30
Bariha Ali	Ledamot	2023-05-31	2023-09-12
Halima Okash	Ledamot	2023-05-31	2023-09-12
Cecilia Breed	Ledamot	2023-05-31	
Rikard Wilhelm Ståhl	Suppleant	2022-06-22	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Nilsson, ledamot.

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: Susanne Diurson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-27 avseende nya stadgar. På stämman deltog 8 medlemmar varav 7 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsgiften har under året höjts den 2023-01-01 med 8%, den 2023-07-01 med 15%. I november 2023 fattades beslut om att höja avgiften igen per den 2024-01-01 med ytterligare 15%.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-24. Den 2-åriga garantibesiktningen genomfördes under april. Inga större fel noterades. Noteringar finns om målaråtgärder, felinstallerade diskmaskiner.

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaden på fastigheten.

Planerat underhåll och investeringar

Årtal	Ändamål
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	Vattenläckage 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.

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

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK kommer att genomföras under 2024.
2024	Temperaturmätningar kommer även att utföras under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	88	191	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 785	12 835	12 882	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 785	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	18	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	108	88	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	829	714	714	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	967	778	547	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 534	3 065	2 071	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 702	-2 128	-1 340	0	0
Soliditet, %	74	74	74	0	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 2022-2019 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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. 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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

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

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

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
Underhållsfond, kr	325 700	0	331 000	656 700
S:a bundet eget kapital, kr	140 425 700	0	331 000	140 756 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 666 260	-2 128 149	-331 000	-4 125 409
Årets resultat, kr	-2 128 149	2 128 149	-2 702 113	-2 702 113
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 794 409	0	-3 033 113	-6 827 522
S:a eget kapital, kr	136 631 291	0	-2 702 113	133 929 178

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 331 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 125 409
Årets resultat, kr	-2 702 113
Reservation till underhållsfond, kr	-331 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 154 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 154 047
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 534 120	3 051 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 635	14 128
Summa Rörelseintäkter		3 642 755	3 065 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 919 930	-1 765 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 621	-146 671
Personalkostnader	Not 6	-102 278	-76 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 450 709	-2 450 709
Summa Rörelsekostnader		-4 598 539	-4 440 296
Rörelseresultat		-955 785	-1 374 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 930	849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 748 258	-754 022
Summa Finansiella poster		-1 746 328	-753 173
Resultat efter finansiella poster		-2 702 113	-2 128 149
Resultat före skatt		-2 702 113	-2 128 149
Årets resultat		-2 702 113	-2 128 149

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 180 736 324 183 187 033

*Summa Materiella anläggningstillgångar***180 736 324 183 187 033****Summa Anläggningstillgångar****180 736 324 183 187 033**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 228 11 881

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 570 215 874 489

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 62 433 161 503

*Summa Kortfristiga fordringar***639 875 1 047 873**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 1

*Summa Kassa och bank***1 1****Summa Omsättningstillgångar****639 876 1 047 874****Summa Tillgångar****181 376 200 184 234 908**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	140 100 000	140 100 000
Fond för yttre underhåll	656 700	325 700
Summa Bundet eget kapital	140 756 700	140 425 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 125 409	-1 666 260
Årets resultat	-2 702 113	-2 128 150
Summa Ansamlad förlust	-6 827 521	-3 794 410

Summa Eget kapital

133 929 179	136 631 290
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	31 361 300	23 511 300
Summa Långfristiga skulder		31 361 300	23 511 300

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 431 948	23 506 948
Leverantörsskulder		147 440	85 742
Skatteskulder		5 280	2 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 990	5 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	496 063	491 502
Summa Kortfristiga skulder		16 085 721	24 092 317

Summa Skulder

47 447 021	47 603 617
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

181 376 200	184 234 907
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -955 785 -1 374 976

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 450 709 2 450 709

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 450 709 2 450 709

Erhållen ränta 1 930 849

Erlagd ränta -1 740 994 -745 249

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-244 139 331 333

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 47 796 -105 807

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 61 141 50 961

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

108 937 -54 846

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-135 202 276 488

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -225 000 -412 126

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-225 000 -412 126

Årets kassaflöde

-360 202 -135 638

Likvida medel vid årets början 874 053 1 009 692

Likvida medel vid årets slut 513 852 874 053

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 035 022	2 614 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 100	133 900
	Hyror förbrukningsbaserad	225 685	199 897
	Hyror informationsöverföring	96 768	96 768
	Hyror övrigt	10 800	9 000
	Övriga primära intäkter	25 145	10 886
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 567 520	3 064 723
	Hysesbortfall	-23 800	-4 413
	Hysesbortfall	-9 600	-9 118
	<i>Summa</i>	-33 400	-13 531
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 534 120	3 051 192
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag	108 635	14 128
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	108 635	14 128
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-364 013	-382 852
	Snö och halk-bekämpning	-197 855	-177 720
	Reparationer	-329 397	-115 822
	Planerat underhåll	-4 475	-950
	EI	-99 705	-223 503
	Uppvärmning	-324 549	-265 083
	Vatten	-113 387	-109 808
	Sophämtning	-120 955	-112 716
	Fastighetsförsäkring	-58 864	-52 011
	Kabel-TV och bredband	-98 556	-147 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 640	-2 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-196 211	-175 880
	Övriga driftkostnader	-9 322	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 919 930	-1 765 985

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 900	-25 651
	Administrationskostnader	-18 834	-21 888
	Extern revision	-25 625	-30 000
	Medlemsavgifter	-22 560	-21 105
	Föreningsverksamhet	-2 906	0
	Övriga förvaltningskostnader	-46 797	-48 027
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-125 621	-146 671
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 830	-4 760
	Övriga arvoden	-77 280	-52 840
	Sociala avgifter	-20 168	-13 519
	Övriga personalkostnader	0	-5 813
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 278	-76 932
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	280	761
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 650	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	88
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 930	849
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 743 747	-753 059
	Övriga räntekostnader	-4 511	-963
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 748 258	-754 022

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	164 661 330	164 661 330
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 018 670	23 018 670
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	187 680 000	187 680 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 492 967	-2 042 257
	Årets avskrivningar	-2 450 709	-2 450 709
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 943 676	-4 492 967
	Utgående redovisat värde	180 736 324	183 187 033
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 580 000	47 580 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	47 580 000	47 580 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	513 851	874 052
	Skattekonto, moms	56 364	437
	Summa Övriga fordringar	570 215	874 489
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 433	161 503
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 433	161 503
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1	1
	Summa Kassa och bank	1	1

Not 13		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Nordea	4,5%	2026-06-17	8 000 000	0	
Nordea	4,48%	2024-06-28	7 281 948	0	
Nordea	4,48%	2024-06-28	8 000 000	0	
Nordea	3,49%	2025-06-18	23 511 340	150 000	
			46 793 288	150 000	
Långfristig del			31 361 340		
Nästa års amortering av långfristig skuld			150 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			15 281 948		
Kortfristig del			15 431 948		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			150 000		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			600 000		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,99%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 14		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Momsskuld			0		5 485
Övriga kortfristiga skulder			4 990		0
<i>Summa Övriga skulder</i>			4 990		5 485

Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			315 697		287 171
Upplupna räntekostnader			17 565		10 301
Övriga upplupna kostnader			162 801		194 030
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			496 063		491 502

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 Trim i Järfälla, org.nr. 769618-3578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trim i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trim i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Diurson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-05 kl. 19:30:04



JOAKIM LIDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:41:48



PER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:27:29



CECILIA BREED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 06:52:11



HENRIK WAHREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:41:54



SUSANNE DIURSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:18:52



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:11:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Trim i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE DIURSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:19:24



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:12:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 star något i årsredovisningen.