



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Byxfickan i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Byxfickan i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-8846 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 1:25	2020-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg betalas av föreningen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	30
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4344
13	garageplatser	0
21	p-platser	0
Totalt 112 objekt		4374

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 30 st 2 rok, 16 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Schaurek	Ordförande
Eva Gustafson	Ledamot
Lennart Engh	Ledamot
Camilla Brännfors	Ledamot
Christofer Mattsson	Ledamot
Caroline Fasth	Suppleant
Kambiz Zarei	Suppleant, avgick 2022-12-31
Thanh Do	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Gustafson, Lennart Engh, Christofer Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eva Gustafson, Lennart Engh, Bengt Schaurek, Christofer Mattsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ulf Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Ingen valberedning valdes av stämman. Beslutades av Christofer Mattson är sammankallande till att hitta ny valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-07 för att välja stämмоordförande. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2 % fr o m april 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Garantibesiktning (2-årsbesiktning) genomfördes under året.

I september omsattes ett av föreningens lån. Räntan höjdes kraftigt, från 0,29 % till 3,64 % med en löptid på 5 år.

I augusti 2022 hölls en 2-årsfest i Folkets Hus och före jul glöggmingel i föreningens gemensamhetslokal.

Avgiften höjs med 4 % fr o m januari 2023. Även det individuella priset för el respektive varmvatten höjs fr o m januari.

Under året kommer en OVK-besiktning, dvs obligatorisk ventilationskontroll, att genomföras.

I augusti kommer ett av föreningens lån att behöva omsättas. Räntan kommer med stor sannolikhet att höjas, vilket i sin tur leder till ytterligare höjning av avgiften för 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020 7 mån	2019	2018
Sparande, kr/kvm	222	295	191	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 334	13 656	13 967	0	0
Räntekänslighet, %	17	18	37	0	0
Energikostnad, kr/kvm	177	160	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	496	427	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	783	772	757	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	864	843	429	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 044	3 888	1 907	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 427	-2 101	-1 142	0	0
Soliditet, %	78	78	78	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	214 090 000	0	0	214 090 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	288 700	288 700
S:a bundet eget kapital, kr	214 090 000	0	288 700	214 378 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 142 396	-2 100 930	-288 700	-3 532 026
Årets resultat, kr	-2 100 930	2 100 930	-2 427 065	-2 427 065
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 243 326	0	-2 715 765	-5 959 091
S:a eget kapital, kr	210 846 674	0	-2 427 065	208 419 609

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 700 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	-3 532 026
Årets resultat, kr	-2 427 065
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 204
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 130 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 130 887

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 044 464	3 887 800
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 223 709	-1 947 228
Övriga externa kostnader	Not 3	-91 080	-65 345
Planerat underhåll		-8 204	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 484	-56 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 391 678	-3 390 487
Summa rörelsekostnader		-5 836 155	-5 459 962
Rörelseresultat		-1 791 691	-1 572 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 089	1 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-636 463	-530 641
Summa finansiella poster		-635 374	-528 768
Årets resultat		-2 427 065	-2 100 930

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	266 557 165	269 948 843
		<u>266 557 165</u>	<u>269 948 843</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>266 557 165</u>	<u>269 948 843</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 656	45
Avräkningskonto HSB Stockholm		481 298	1 081 179
Placeringskonto HSB Stockholm		100 135	0
Övriga fordringar	Not 8	40	196 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	154 727	53 873
		<u>739 856</u>	<u>1 331 122</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	200 000	0
Kassa och bank	Not 11	36	286
Summa omsättningstillgångar		<u>939 892</u>	<u>1 331 408</u>
Summa tillgångar		<u>267 497 056</u>	<u>271 280 251</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	214 090 000	214 090 000
Yttre underhållsfond	288 700	0
	<u>214 378 700</u>	<u>214 090 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 532 026	-1 142 396
Årets resultat	-2 427 065	-2 100 930
	<u>-5 959 091</u>	<u>-3 243 326</u>
Summa eget kapital	<u>208 419 609</u>	<u>210 846 674</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 37 907 046	40 219 333
	<u>37 907 046</u>	<u>40 219 333</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 409 666	19 497 379
Leverantörsskulder	106 708	166 166
Skatteskulder	8 060	3 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 645 968	547 339
	<u>21 170 402</u>	<u>20 214 244</u>
Summa skulder	59 077 448	60 433 577
Summa eget kapital och skulder	<u>267 497 056</u>	<u>271 280 251</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 427 065	-2 100 930
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 391 678	3 390 487
Kassaflöde från löpande verksamhet	964 613	1 289 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	91 520	-5 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 871	-881 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 100 004	403 346
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 400 000	-1 359 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 000	-1 359 216
Årets kassaflöde	-299 996	-955 870
Likvida medel vid årets början	1 081 465	2 037 335
Likvida medel vid årets slut	781 469	1 081 465

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,45 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Nybyggda bostäder 2012 och senare är avgiftsbefriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningens förvärv av mark har skett via bolag och redovisas enligt RedU9.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 402 867	3 281 590
Individuell mätning el	154 020	112 124
Individuell mätning vatten	114 024	90 535
Hyror	218 584	207 821
Bredband	133 056	131 164
Övriga intäkter	21 913	64 566
Bruttoomsättning	<u>4 044 464</u>	<u>3 887 800</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 402	415 907
Reparationer	213 216	51 080
El	574 323	313 878
Uppvärmning	307 545	386 254
Vatten	161 742	201 486
Sophämtning	105 658	86 059
Fastighetsförsäkring	53 873	51 801
Kabel-TV och bredband	133 051	153 010
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	4 700	3 360
Förvaltningsarvoden	249 330	211 501
Övriga driftkostnader	22 870	72 891
	<u>2 223 709</u>	<u>1 947 228</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 860	21 807
Administrationskostnader	37 510	5 493
Extern revision	12 875	11 375
Konsultkostnader	8 539	0
Medlemsavgifter	27 295	26 670
	<u>91 080</u>	<u>65 345</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	89 375	47 380
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	22 109	8 897
Övriga personalkostnader	0	625
	<u>121 484</u>	<u>56 902</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	688	1 291
Ränteintäkter HSB placeringskonto	135	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	234	0
Övriga ränteintäkter	32	583
	<u>1 089</u>	<u>1 874</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	634 008	528 615
Övriga räntekostnader	2 455	2 026
	<u>636 463</u>	<u>530 641</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	234 178 000	234 178 000
Anskaffningsvärde mark	41 141 000	41 141 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 319 000	275 319 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 370 157	-1 979 670
Årets avskrivningar	-3 391 678	-3 390 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 761 835	-5 370 157
Utgående bokfört värde	266 557 165	269 948 843
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	409 000	299 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	12 160 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	61 000	37 000
Summa taxeringsvärde	120 070 000	79 496 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	40	196 025
	40	196 025
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	154 493	53 873
Upplupna intäkter	234	0
	154 727	53 873
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	200 000	0
	200 000	0
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	36	286
	36	286

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Byxfickan i Järfälla, org.nr. 769613-8846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byxfickan i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Byxfickan i Järfälla för räkenskapsåret 2022 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Byxfickan i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT SCHAUREK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:36:26



LENNART TORSTEN ENGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:35:16



CHRISTOFER MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:42:45



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:06:16



EVA KRISTINA GUSTAFSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:23:52



ULF HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 20:25:51



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 22:59:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Byxfickan i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 20:24:36



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 23:00:14



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.