



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Boken i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-1087 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjo 2:175	1969-12-31	1969 och 1987
Viksjo 2:176	1969-12-31	1969
Viksjo 2:177	1969-12-31	1969
Viksjo 2:178	1969-12-31	1969

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 937
166	lokaler (hyresrätt), inklusive förråd	978
259	p-platser	0

Totalt 707 objekt

26 915

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 69 st 3 rok, 87 st 4 rok, 100 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Viksjo S:16	Samfällighet		100/100	Garage och parkering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Hansen	Ordförande
Sten-Åke Svensson	Vice ordförande
Leif Blomkvist	Sekreterare
Tomas Tisell	Ledamot tom 8 september 2024
Mats Lundberg	Ledamot
Hanife Öztürk	Ledamot
Lisa Plars	Ledamot HSB tom 28 oktober 2024
Jorge Cesar Gomez Leiva	Ledamot HSB fr o m 1 februari 2025
Yassin Hussin	Suppleant
Anna Aspsäter	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist, Hanife Öztürk och suppleanterna Yassin Hussin och Anna Aspsäter.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknades två i förening av Tomas Casimir Tisell, Leif Blomkvist, Sten Åke Svensson och Jörgen Hansen till och med 2024-11-06. Från och med 2024-11-06: Jörgen Hansen, Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist och Mats Lundberg.

Revisorer har varit: Mariana Misas med Karin Andersson Nordström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Pär Johansson (ordförande), Astrid Sjölander samt Mikael Alm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % fr o m 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-18.

Årsavgiften höjs med 8 % fr o m 2025-01-01.

Ombyggnad och underhåll

Under 2024 genomfördes ombyggnad av den före detta hobbylokalen till gästlägenhet i enlighet med beviljad motion till föreningsstämman år 2020. Reliningsprojekt för avlopp har genomförts i husen med tvättstugor som haft problem med

driftstopp. Föreningen ålades av brandskyddsskäl att bygga en ny utrymningsväg i förskolan Axets lokaler, arbetet med detta påbörjades under hösten och avslutas under våren 2025. Eon har genomfört ett reinvesteringsprojekt i vår förening där de grävt nya ledningar för fjärrvärmens, återställningen efter detta ska bli klar till sommaren 2025.

Vattenskador

Föreningen har under året haft få skador som är relaterade till fukt eller vattenläckage.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren under juni månad och en helt ny långsiktig underhållsplan har tagits fram under året.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året förmedlat information till boende via föreningens webbplats, styrelsen arbetar fortlöpande med webbplatsen samt med vårt interna medlemsblad "Bokenbladet" som har utkommit med fyra nummer under året.

Fritidslokalen

Fritidslokalen har under 2024 varit fortsatt populär att boka och använda av medlemmarna.

Gästlägenheten (f.d. hobbylokalen)

18 december genomfördes en öppet hus-kväll med julfika i den nya gästlägenheten som började tas i bruk månaden efter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Balkongutbyggnad
2016	Fönsterbyte
2019-2021	Stambyte
2024	Avloppsrelining tvättstugehusen
2024	Ombyggnad av hobbylokal till gästlägenhet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Under år 2025 kommer Brf Boken att genomföra för framtiden viktiga utredningar gällande energi/värme, tak och husfasader men även ett par renoverings- och reparationsprojekt. Samt projektering inför en eventuell trapphusrenovering. Föreningen kommer också att fortsätta amortera i samma takt som hittills på befintliga lån och bygga upp sparande och likviditet i kassaflödet inför kommande års nödvändiga investeringar och underhållsbehov. Brf Bokens ekonomi är fortsatt god, stabil och står väl rustad inför framtiden på lång sikt. Efter utredningarna som genomförs under nästa år kommer styrelsen att ha en bra överblick över av vad som behöver göras för att få ner driftkostnader för värme och energi som är den största driftkostnaden för föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 391 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 392.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	190	110	281	404	276
Skuldsättning, kr/kvm	6 359	6 447	6 490	6 608	5 750
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 421	6 575	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	291	280	218	248	225
Årsavgifter, kr/kvm	996	922	853	828	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	942	871	1 021	845
Nettoomsättning, tkr	26 803	24 914	24 140	27 483	22 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	-631	-2 527	2 825	7 665	6 283
Soliditet, %	25	25	26	24	24

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och räntekostnader med anledning av föreningens stambyte som färdigställdes 2021.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår 190 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 8 % 2025-01-01.

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	3 016 600	0	0	3 016 600
Underhållsfond, kr	15 917 815	0	-125 112	15 792 703
S:a bundet eget kapital, kr	18 934 415	0	-125 112	18 809 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	42 975 001	-2 527 436	125 112	40 572 677
Årets resultat, kr	-2 527 436	2 527 436	-630 605	-630 605
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	40 447 565	0	-505 493	39 942 072
S:a eget kapital, kr	59 381 980	0	-630 605	58 751 375

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 562 000 kr samt ianspråktagande skett med 894 027 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	40 240 650
Årets resultat, kr	-630 605
Reservation till underhållsfond, kr	-562 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	894 027
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	39 942 072

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	39 942 072
------------------------------------	-------------------

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	26 803 243	24 913 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 982	450
Summa Rörelseintäkter		27 028 225	24 914 151

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-16 594 059	-16 448 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 034 374	-1 022 394
Personalkostnader	Not 6	-335 735	-284 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 709 669	-4 635 320
Summa Rörelsekostnader		-22 673 837	-22 390 936

Rörelseresultat

4 354 387

2 523 216

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	372 647	346 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 357 639	-5 396 686
Summa Finansiella poster		-4 984 992	-5 050 652

Resultat efter finansiella poster

-630 605

-2 527 436

Resultat före skatt

-630 605

-2 527 436

Årets resultat

-630 605

-2 527 436

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	216 768 127	216 049 335
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 912 232
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		216 768 127	217 961 568
Summa Anläggningstillgångar		216 768 127	217 961 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 243	-2 592
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 064 481	5 339 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	912 979	444 263
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 023 703	5 781 554

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	10 500 023	13 357 511
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 500 023	13 357 511
Summa Omsättningstillgångar		15 523 726	19 139 066

Summa Tillgångar

232 291 853 **237 100 633**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll	15 792 703	15 917 815
Summa Bundet eget kapital	18 809 303	18 934 415

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	40 572 677	42 975 001
Årets resultat	-630 605	-2 527 436
Summa Fritt eget kapital	39 942 072	40 447 565

Summa Eget kapital

58 751 375

59 381 980

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	110 328 612	74 196 524
Summa Långfristiga skulder		110 328 612	74 196 524

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		56 209 452	96 343 112
Leverantörsskulder		1 926 438	2 201 780
Skatteskulder		50 334	41 868
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 196 372	1 105 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 829 271	3 830 287
Summa Kortfristiga skulder		63 211 866	103 522 129

Summa Skulder

173 540 478

177 718 653

Summa Eget kapital och skulder

232 291 853

237 100 633

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 354 387	2 523 216
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 709 669	4 635 320
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 709 669	4 635 320
Erhållen ränta	372 647	346 034
Erlagd ränta	-5 321 132	-5 499 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 115 571	2 005 012
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-478 560	491 818
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-213 110	1 531 727
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-691 670	2 023 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 423 901	4 028 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 516 228	-1 912 232
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 516 228	-1 912 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 001 572	-4 134 412
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 001 572	-4 134 412
Årets kassaflöde	-4 093 899	-2 018 089
Likvida medel vid årets början	18 618 846	20 636 935
Likvida medel vid årets slut	14 524 947	18 618 846

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 965 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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). 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal 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.

Not 2	2024-01-01	2023-01-01
Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 097 180	23 237 628
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	727 731	687 824
Hyror lokaler	314 209	300 358
Hyror garage och parkeringsplatser	705 208	708 150
Hyror övrigt	57 043	60 018
Övriga primära intäkter	53 528	75 190
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 954 899	25 069 168
Hysesbortfall	-58 659	-62 470
Avsatt till inre fond	-92 997	-92 997
<i>Summa</i>	-151 656	-155 467
<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 803 243	24 913 701

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	181 082	0
	Övriga sekundära intäkter	43 900	450
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	224 982	450
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 142 131	-2 537 220
	Reparationer	-1 177 007	-2 378 692
	Planerat underhåll	-894 027	-793 085
	Försäkringsskador	-378 798	-8 401
	El	-2 220 128	-2 019 922
	Uppvärmning	-3 911 292	-4 202 896
	Vatten	-1 500 265	-1 186 736
	Sophämtning	-970 318	-981 269
	Fastighetsförsäkring	-626 071	-572 476
	Kabel-TV och bredband	-509 797	-512 245
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-496 730	-485 168
	Förvaltningsavtalskostnader	-729 803	-768 348
	Övriga driftkostnader	-37 692	-1 835
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 594 059	-16 448 295
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	-198 156	-77 556
	Administrationskostnader	-90 755	-115 882
	Extern revision	-30 125	-29 625
	Konsultkostnader	-85 811	-267 476
	Medlemsavgifter	-95 927	-92 201
	Föreningsverksamhet	-29 440	-13 456
	Övriga förvaltningskostnader	-504 160	-426 198
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 034 374	-1 022 394
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 875	-10 626
	Övriga arvoden	-263 734	-221 562
	Sociala avgifter	-64 126	-52 739
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-335 735	-284 927

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	1 326	3 041
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	371 321	342 994
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	372 647	346 034
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	-5 356 964	-5 395 716
	Övriga räntekostnader	-675	-970
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 357 639	-5 396 686
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	247 417 919	247 417 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 484 000	3 484 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 151 186	1 151 186
	Årets investeringar	5 428 461	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	257 481 566	252 053 105
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 003 769	-31 368 449
	Årets avskrivningar	-4 709 669	-4 635 320
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-40 713 439	-36 003 769
	<i>Utgående redovisat värde</i>	216 768 127	216 049 335
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	291 000 000	291 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 985 000	2 985 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	722 000	722 000
	Summa	423 707 000	423 707 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	179 608 500	179 608 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	179 608 500	179 608 500

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	260 815	260 815
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	260 815	260 815
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-260 815	-260 815
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-260 815	-260 815
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 912 233	0
	Årets investeringar	3 516 228	1 912 232
	Omklassificering till byggnad	-5 428 461	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 912 232
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 024 924	5 261 335
	Övriga fordringar	39 557	78 548
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 064 481	5 339 883
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	912 979	444 263
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	912 979	444 263
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	24 008	23 573
	SBAB	10 365 871	13 226 661
	Swedbank	110 144	107 277
	<i>Summa Kassa och bank</i>	10 500 023	13 357 511

Not 15		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Swedbank	2,9%	2025-03-28	28 200 000	600 000	
Swedbank	2,59%	2027-11-25	25 106 760	531 360	
Swedbank	3,41%	2027-05-25	39 034 792	850 000	
Swedbank	3,83%	2026-10-23	49 192 280	1 623 860	
Stadshypotek AB	2,1%	2025-03-30	25 004 232	529 183	
			166 538 064	4 134 403	
Långfristig del			110 328 612		
Nästa års amortering av långfristig skuld			3 005 220		
Lån som ska konverteras inom ett år			53 204 232		
Kortfristig del			56 209 452		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			4 134 403		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			16 537 612		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,13%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 16		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt		41 789	42 292
Inre fond		1 125 326	1 052 716
Övriga kortfristiga skulder		29 257	10 075
<i>Summa Övriga skulder</i>		1 196 372	1 105 083

Not 17		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		2 280 003	2 146 777
Upplupna räntekostnader		389 430	352 923
Övriga upplupna kostnader		1 159 838	1 330 587
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		3 829 271	3 830 287

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 Boken i Järfälla, org.nr. 713200-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Boken i Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mariana Misas
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JÖRGEN HANSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:25:15



LEIF BLOMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 17:10:43



HANIFE ÖZTÜRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 13:09:01



MATS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 00:49:47



STEN ÅKE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:44:10



JORGE CESAR GOMEZ LEIVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:02:07



MARIANA MISAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:04:48



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:12:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIANA MISAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:08:09



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:13:05



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.

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 står något i årsredovisningen.