



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0717 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Lädersättra 2:17	1963-10-25	1964
Järfälla Lädersättra 2:18	1963-10-25	1900 och 1965
Järfälla Lädersättra 2:19	1963-10-25	1965
Järfälla Lädersättra 2:20	1963-10-25	1965

Totalt 4 objekt

2022 hade vi försäkringbolag Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättstillägg ingick i föreningens försäkring.

Från och med 2023 har vi Folksam som försäkringsbolag och gäller under perioden 2023-01-01- 2024-01-01. Från och med 2023-01-01 skall varje bostadsrättsinnehavare teckna egen bostadsrättsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
410	p-platser	0
34	lokaler (inkl. förråd)	778
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28409
Totalt 828 objekt		29187

Föreningens lägenheter fördelas på: 118 st 1 rok, 29 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 118 st 3 rok, 118 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Sundström	Ordförande	2021-06-05	
Ernesto Silva Silva	Ledamot	2012-05-31	
Anders Bjurström	Ledamot	2022-06-07	
Anders Bjurström	Suppleant	2021-06-05	2022-06-07
Jan Celander	Ledamot	2016-06-28	2022-06-07
Lena Eriksson	Ledamot	2018-06-07	
Anna Maria Porshage	Ledamot	2012-05-31	
Anette Bouzaiene	Ledamot	2016-06-28	2022-06-02
Anders Fudali	Ledamot	2012-05-31	
Bassam Kamel	Suppleant	2021-06-05	
Laila Cederberg	Suppleant	2021-06-05	
Boshra Daraee	Suppleant	2022-06-07	
Biqué Trieu	Suppleant	2021-06-05	2022-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Sundström, Anna Maria Porshage, Bassam Kamel samt Laila Cederberg.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten (inklusive föreningsstämma).

Firmatecknare har varit: Ernesto Silva Silva, Anna Maria Porshage, Anders Fudali, Christer Sundström, två i förening.

Revisorer har varit: Shulin Zhang med Bill Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Per Karlsson (sammankallande) och Christoffer Gabrielson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 32 medlemmar varav 25 röstberättigade och två (2) fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2% både för bostäder och bilplatser för år 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-09.

Matavfall: Under året så har uppsamlingskärl (6st) för matavfall placerats ut inom föreningens område och driftsatts.

Trapphusreovering: Under 2022 så påbörjades reovering av samtliga trapphus och korridorer. Slutförs under 2023.

Ekonomi: Styrelsen har utpekat ekonomin som ett särskilt viktigt ansvarsområde och har med stöd av HSB utökat insatser av

analyser och ekonomiska prognoser i samband med budget- och bokslutsarbetet. Det har bland annat påverkat de avgiftshöjningar som investeringarna har medfört föreningens olika projekt.

Fastighetsunderhåll: Det löpande underhåller är viktigt bland annat för ekonomin och säkerheten. Arbetet har följt den fastställda planen.

Skyddsrum: Inventering av samtliga skyddsrum har genomförts under året inklusive begränsad funktionskontroll av VA.

Fasadtvätt: Södra gaveln på fabelvägen och en bit in på östra sidan till följd av rödalg.

Fönsterservice: Smörjning av rörliga delar i samtliga lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2014 Stambyte.

2015 Byggt om två kommersiella lokaler till två nya lägenheter.

2016 Upprustning av grönområden på Legendvägen och Fabelvägen.

2016 Upprustning och säkerhetshöjande åtgärder på lekplatser inom föreningen.

2017 Parkeringsprojektet, klart

2018 Fönsterbyte klart

2020 Rensning och injustering av ventilationskanaler samt OVK-besiktning.

2021 Hissbyte genomfördes

2021 Föreningslokalen samt styrelserum färdigställs

2021 Solceller installeras och driftsätts

2021 IMD-EL implementerades i föreningen

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

- Uppföra miljöhus för återvinning
- Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter
- Stamspolning
- Målning vägg/platta av undersida på balkong
- OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 44 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 496 och under året har det tillkommit 56 och avgått 45 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 507.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	272	250	292	274	227
Skuldsättning, kr/kvm	5 979	5 547	5 111	5 182	5 220
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	196	228	164	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	525	574	477	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	837	821	812	797	781
Totala intäkter, kr/kvm	870	893	843	0	0
Nettoomsättning, tkr	27 588	26 310	24 585	24 086	22 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	-246	1 026	809	771	2 687
Soliditet, %	24	25	26	26	25

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 837 872	0	0	3 837 872
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 832 408	0	0	4 832 408
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 297 807	0	-917 632	6 380 175
S:a bundet eget kapital, kr	15 968 087	0	-917 632	15 050 455
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	39 307 295	1 025 913	917 632	41 250 841
Årets resultat, kr	1 025 913	-1 025 913	-246 270	-246 270
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	40 333 208	0	671 362	41 004 571
S:a eget kapital, kr	56 301 295	0	-246 270	56 055 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 001 kr samt ianspråktagande skett med 1 008 633 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	41 250 841
Årets resultat, kr	-246 270
Reservation till underhållsfond, kr	-843 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 007 706
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	42 169 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	42 169 277

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

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

*

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 587 944	26 309 980
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 815 926	-15 951 055
Övriga externa kostnader	Not 3	-386 987	-771 392
Planerat underhåll		-2 007 706	-1 008 633
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-340 531	-286 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 188 132	-5 249 977
Summa rörelsekostnader		-25 739 282	-23 267 804
Rörelseresultat		1 848 662	3 042 175
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 194	7 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 099 126	-2 024 163
Summa finansiella poster		-2 094 932	-2 016 262
Årets resultat		-246 270	1 025 913

* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisningens uppställning, ny kontoplan mm.

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	211 772 460	217 035 518
Inventarier och maskiner	Not 8	1 033 748	1 149 147
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>8 727 520</u>	<u>704 677</u>
		221 533 729	218 889 342
Summa anläggningstillgångar		<u>221 533 729</u>	<u>218 889 342</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 639	32 127
Avräkningskonto HSB Stockholm		14 511 515	4 203 656
Övriga fordringar	Not 10	11	85 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>1 952 300</u>	<u>530 641</u>
		16 475 465	4 852 379
Kassa och bank	Not 12	59 881	28 940
Summa omsättningstillgångar		<u>16 535 346</u>	<u>4 881 318</u>
Summa tillgångar		<u>238 069 074</u>	<u>223 770 660</u>

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 837 872	3 837 872
Upplåtelseavgifter	4 832 408	4 832 408
Yttre underhållsfond	6 380 175	7 297 807
	<u>15 050 455</u>	<u>15 968 087</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	41 250 841	39 307 295
Årets resultat	-246 270	1 025 913
	<u>41 004 570</u>	<u>40 333 209</u>
Summa eget kapital	<u>56 055 025</u>	<u>56 301 296</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>141 795 462</u>	<u>155 495 462</u>
	141 795 462	155 495 462
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 32 700 000	6 415 000
Leverantörsskulder	2 769 970	1 530 493
Skatteskulder	81 315	38 363
Fond för inre underhåll	490 594	506 486
Övriga skulder	Not 15 77 263	16 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>4 099 445</u>	<u>3 467 116</u>
	40 218 587	11 973 902
Summa skulder	182 014 049	167 469 364
Summa eget kapital och skulder	<u>238 069 074</u>	<u>223 770 660</u>

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-246 270	1 025 913
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 188 132	5 249 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 941 862	6 275 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 315 227	23 570
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 959 685	-3 388 164
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 586 319	2 911 295
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 832 519	-15 593 885
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 832 519	-15 593 885
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 585 000	12 730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 585 000	12 730 000
Årets kassaflöde	10 338 800	47 410
Likvida medel vid årets början	4 232 596	4 185 186
Likvida medel vid årets slut	14 571 396	4 232 596

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

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 - 10% på anskaffningskostnaden.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

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.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 778 156	23 312 080
Individuell mätning el	2 209 881	252 477
Hyror	1 322 427	1 253 091
Övriga intäkter	277 480	1 492 331
Bruttoomsättning	<u>27 587 944</u>	<u>26 309 980</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 826 273	3 427 364
Reparationer	1 478 758	1 373 363
El	3 264 624	1 973 803
Uppvärmning	3 551 993	3 554 829
Vatten	1 124 417	1 379 715
Sophämtning	1 522 449	1 541 474
Fastighetsförsäkring	366 830	311 336
Kabel-TV och bredband	321 753	313 352
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	635 066	589 486
Förvaltningsarvoden	1 470 102	1 370 268
Övriga driftkostnader	253 662	116 066
	<u>16 815 926</u>	<u>15 951 055</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	6 634
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 349	259 174
Administrationskostnader	105 881	218 459
Extern revision	6 462	27 413
Konsultkostnader	157 270	151 687
Medlemsavgifter	108 025	108 025
	<u>386 987</u>	<u>771 392</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	256 547	164 000
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	5 000	49 205
Sociala avgifter	70 984	52 431
Övriga personalkostnader	0	13 113
	<u>340 531</u>	<u>286 749</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 538	7 297
Ränteintäkter skattekonto	11	0
Övriga ränteintäkter	645	604
	<u>4 194</u>	<u>7 901</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 093 486	2 021 288
Övriga räntekostnader	5 640	2 875
	<u>2 099 126</u>	<u>2 024 163</u>

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	267 242 261	242 407 212
Anskaffningsvärde mark	1 998 355	1 998 355
Årets investeringar	809 676	24 835 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 050 292	269 240 616
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 205 098	-47 070 521
Årets avskrivningar	-6 072 733	-5 134 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 277 832	-52 205 098
Utgående bokfört värde	211 772 460	217 035 518
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	314 000 000	246 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 758 000	1 241 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	142 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 419 000	1 419 000
Summa taxeringsvärde	461 177 000	347 660 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 002 573	2 002 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 002 573	2 002 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-853 426	-738 027
Årets avskrivningar	-115 399	-115 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-968 825	-853 426
Bokfört värde	1 033 748	1 149 147
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	704 677	9 945 841
Årets investeringar	8 832 519	15 593 885
Omklassificering till byggnad	-809 676	-24 835 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 727 520	704 677
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	11	37 904
Övriga fordringar	0	48 050
	11	85 954
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	952 300	530 641
Upplupna intäkter	1 000 000	0
	1 952 300	530 641

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kassa och bank						
Nordea		59 881	28 950			
		59 881	28 950			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	32759009	3,75%	2025-09-10	4 075 000	200 000	
Stadshypotek AB	180275	0,98%	2024-06-01	30 000 000	0	
Stadshypotek AB	334397	0,69%	2025-12-30	8 863 462	1 000 000	
Stadshypotek AB	345992	0,68%	2026-03-01	14 650 000	200 000	
Stadshypotek AB	508425	0,81%	2026-09-30	38 982 000	1 000 000	
Stadshypotek AB	80717	1,62%	2023-03-01	30 000 000	0	
Swedbank	2950338943	1,75%	2024-04-25	33 000 000	0	
Swedbank	2954958746	3,83%	2025-09-25	14 925 000	300 000	
					174 495 462	2 700 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						160 995 462
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						141 795 462
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					179 965 300	171 865 300
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				32 700 000	6 415 000	
				32 700 000	6 415 000	
Not 15 Övriga skulder						
Depositioner				10 125	10 125	
Momsskuld				67 138	6 319	
				77 263	16 444	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				106 504	101 853	
Förutbetalda hyror och avgifter				2 512 331	2 052 351	
Övriga upplupna kostnader				1 480 610	1 312 912	
				4 099 445	3 467 116	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anders Bjurström

Anders Fudali

Anna Maria Porshage

Christer Sundström

Ernesto Silva Silva

Henrik Wahren

Lena Eriksson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Shulin Zhang
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sagoängen i Järfälla, org.nr. 713200-0717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sagoängen 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. Revisoremas 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 Sagoängen 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 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 överträdelse 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

Bill Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

CHRISTER SUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 13:23:05



ERNESTO SILVA SILVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 18:51:37



ANDERS BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 09:33:52



EVA-LENA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 17:55:09



ANNA MARIA PORSHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 08:27:24



ANDERS FUDALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 09:36:05



HENRIK WAHREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:36:57



BILL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:53:38



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 19:28:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

BILL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:55:14



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 19:30:00



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.