

Årsredovisning för

HSB Brf Fjället i Järfälla

716417-4927

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Fjället i Järfälla, 716417-4927, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Brf Fjällets vision och mål

Styrelsen har fattat beslut om att Brf Fjället långsiktiga visioner, mål och vägledande principer. Vision och mål är grundläggande för styrelsen och föreningens verksamhet, den ekonomiska förvaltningen samt för fastighetsförvaltningen. Föreningens vision och mål går igenom och revideras årligen i samband med budgetarbetet.

Vision

Brf Fjället, är en medlemsstyrd förening med en boendemiljö som präglas av ett miljöansvar, hög kvalitet och aktiva medlemmar.

Vägledande principer

Styrelsen ska säkra en bra balans mellan förvaltning och utveckling av bostadsområdet samt prioritera en stabil ekonomi när investeringar ska beslutas. Förvaltningen ska präglas av långsiktig förvaltning, trygghet och nytänkande. Styrelsen ska regelbundet informera om vad som händer i området och främja delaktighet från de boende i områdets skötsel och underhåll.

Inriktningsmål

Fjället ska ha en trygg och social boendemiljö. Medlemmarna ska uppleva, att de kan påverka föreningen och styrelsens arbete samt också ha ansvar för att förvalta föreningens tillgångar så som underhåll av lägenheter och skötsel av området. En långsiktig och stabil ekonomi är grundläggande för styrelsens arbete. Föreningen ska arbeta långsiktigt för ett utveckla området till ett klimatsmart boende.

Detta sker genom bland annat:

- Motioner till årsstämman, skrivelser och direktkontakter med styrelsen
- Diskussioner på möten och andra sociala aktiviteter som arrangeras genom initiativ och ett aktivt arbete av styrelsen och medlemmar
- Att alltid ha ett klimatperspektiv kring beslut och investeringar

Ekonomiska mål

Bostadsrättsföreningen ska utifrån målen balansera ekonomiskt överskott mellan fonderingar och avgiftsförändringar.

Detta genom bland annat att:

- Budgetera för att regelbundet göra nettoinsättningar till yttrefonden för planerat underhåll
- Större investeringar kan delas upp över flera budgetår
- Ett aktivt arbete med offertförfrågan från minst två potentiella leverantörer vid större investeringar
- Att medlemmarna deltar och engagerar sig i föreningens aktiviteter som exempelvis städdagar, målningsarbete, upprustning av gemensamma lokaler och andra ytor etc.

Miljö, klimat och servicemål

Bostadsrättsföreningens förvaltning och skötsel ska ha en tydlig miljöprofil. Genom ett ökat klimatengagemang verka för minskade energikostnader för de boende. Skapa förutsättningar för att det finns en laddningsinfrastruktur i föreningen och att tillhandahålla laddplatser i området. Fastighetsunderhållet skall upphandlas till rätt kostnad med god kvalitet samt reparationer och service i lägenheterna ska ske skyndsamt och med hög kvalitet.

Detta genom bland annat:

- Sopsortering och återvinning samt insamling av matavfall
- Miljökrav på entreprenörer
- Krav i upphandling och avtal
- Fossilfria elavtal
- Skapa förutsättningar för att det finns en långsiktig laddningsinfrastruktur
- Effektiv och klimatsmart ventilation i lägenheterna

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 9:141 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 33 906 m². Taxeringsvärdet är 136 673 tkr, varav byggnadsvärdet är 97 028 tkr och markvärdet 39 645 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	113	11 103
Lokaler (ink förråd)	2	82
Garage	53	
Bilplatser	85	
MC-platser	7	
		<hr/>
		11 185

Förvaltning

- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.
- Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.
- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Bengt Harju

Malou Sörenstam

Jessica Hedrén

Håkan Pettersson

Henrik Frid

Edyta Skora

Ordförande

Vice ordförande/ ekonomi

Sekreterare

HSB representant

Styrelsesuppleanter

Sandra Eriksson

Peter Melander

Ewa Aglind

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Malou Sörenstam, Bengt Harju, Jessica Hedrén, Håkan Pettersson samt bland suppleanterna Sandra Eriksson.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Harju, Malou Sörenstam, Jessica Hedrén och Håkan Pettersson, två i förening.

Medlemmar

Medlemstidningen Vi på Fjället har kommit ut 7 ggr under året. Därutöver har information delats ut avseende städdagar, boendeinformation för nyinflyttade, information om hur sortering och avfallsåtervinning fungerar i området.

Föreningen har en egen hemsida, där det finns aktuell information;
www.hsb.se/norrastorstockholm/fjallet

Revisorer

Revisorer har varit Måns Frisk med Rolf Wetterhag som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit, Daniel Hjort och Carola Holmström med Jenny Svanberg som sammankallande. Daniel avgick i januari 2022 pga flytt från området.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bengt Harju	Ordinarie
Jessica Hedrén	Ordinarie
Malou Sörenstam	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 138	5 747	5 640	5 592	5 386
Årets resultat, tkr	371	1 183	965	727	1 211
Fond för yttre underhåll, tkr	3 916	3 752	2 750	2 405	1 594
Belåning, kr/kvm totalyta	2 495	2 306	2 287	2 360	2 431
Räntekänslighet*	5,3	5,0	5,1	5,2	5,4
Soliditet, %	37	38	37	35	33
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	471	464	455	455	446
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	207	246	197	167	164

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 202 700	3 752 195	4 551 577	1 183 050
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		163 360	1 019 689	-1 183 050
Årets resultat				371 366
	7 202 700	3 915 555	5 571 266	371 366

Händelser under året

Föreningsarbete och stämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes utomhus den 27 maj 2021 med anledning av pandemin Covid-19. Medlemmarna gavs också möjligheter att delta med poströstning. Sammantaget deltog 15 st medlemmar fysiskt på stämman och 6 st medlemmar deltog via poströstning.

Pandemin har fortsatt att påverkat föreningens arbete på många sätt bland annat genom begränsningar av mötesverksamheten under våren. Under hösten så öppnades verksamheten upp och föreningen har haft utöver stämman har föreningen 4st fysiska boendemöten om garageupprustning och budgetmöte. Styrelsen har följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer och rekommendationer.

Pubkvällar

Pubkvällarna har inaktiva till november då första puben på nästa två år genomfördes med en god uppslutning. Föreningen planerar att återuppta Pubkvällarna under våren 2022.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 10 protokollförda sammanträden. I huvudsak har styrelsen haft fysiska möten men med möjligheter att delta digitalt.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med entreprenör och förvaltaren av fastigheter och mark vid två tillfällen. Besiktningarna protokollförs och ligger tillgrund för styrelsen budgetarbete.

Överlåtelse

Av föreningens 113 bostadslägenheter har 9 st överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2021 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- 5 st Varmvattenberedare har bytts ut
- Upphandling av garageupprustning genomfördes under våren.

Garageupprustning

Under året har upprustningen av garagenoveringen upphandlats och startats. Upphandlingen slutfördes i juni och arbetet med det första garaget på Nyponggränd inleddes i september. Arbetet genomförs i 4 etapper och båda garagen ska vara klart i juni 2022. Styrelsen byggt 28st tillfälliga p-platser för att klara parkeringsituationen under upprustningen. Inforamtionen har skett via informationsmöten, öppet hus och uppsökande verksamhet samt riktade instaser via hemsidan. Avslutningen av garageupprustningen i det första garaget har pausat pga vädret och återupptas våren 2022.

Laddplatser

Föreningen har 3st laddplatser i dag och planerar i samband med garageupprustning att installera ytterligare laddplatser på P-däcken för att klara framtida behov av laddplatser, upphandling pågår. För att få en bild av hur behöver sett ut har styrelsen genomfört en enkät och inbjudit till särskilda möten för att diskutera behoven. Styrelsen har också uträtt vilka förutsättningarna föreningen har att leverera tillräckligt med el för laddplatserna. Laddplatserna planeras att installeras under 2022.

ÅR	ÅTGÄRD
2021	Entré Nyponggränd stenmur Nyponggränd 1-5
2021	Garageupprustning p-däck Kråkbärsgränd
2021	Installation av lås på bytta altandörrar
2020	Byte av ventilationsaggregat - etapp 3
2020	Byte av balkongdörrar sista etappen
2019	Byte av ventilationsaggregat - etapp 2
2018	Byte av balkongdörrar
2018	Byte av ventilationsaggregat - etapp 1
2018	OVK Obligatorisk ventilationsaggregat
2017	Plåtbeklädnad av fönster
2017	Byte av utebelysning stolpar
2017	Byte av balkongdörrar
2017	Ombyggnad av återvinningsrum Jordgubbsgränd
2016	Upprustning tak, takgavlar och takfötter
2016	Stamspolning
2015	Ombyggnad föreningslokal
2015	Anlagt 3st nya p-platser med laddplatser för hybridbilar
2015	Byte av balkongdörrar 50% genomfört
2015	Radonmätning och åtgärder i 5 lägenheter

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgiften med 1 % från och med 1 januari 2022. P-platser och garage är oförändrade.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningens planerade underhåll är dokumenterade i en underhållsplan. Föreningen gör årligen en revidering och ekonomiska avsättningar till underhållsplanen.

Utöver underhållsplan gör styrelsen i samband med budgeten en aktivitetsplan/verksamhetsplan som bestämmer inriktningen för de planerade åtgärderna under kommande år. För 2022 är det fokus på att avsluta garageupprustningen och installera nya laddplatser. Andra aktiviteter som planeras för 2022 är

- Upprustning av garaget
- Installation av nya laddplatser på P-däck
- Upprustning av lekplats
- Planering för upprustning av Fjällugglan.
- Markbesiktning och fastighetsbesiktning.

Långsiktiga projekt

Efter garagereoveringen har föreningen inga större långsiktiga projekt.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	5 571 266
Årets resultat	371 366
	<hr/> 5 942 632
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 942 632
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	680 562
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-112 358
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 6 510 836
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 915 555
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-568 204
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 3 347 351

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 138 058	5 747 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 425 454	-2 569 080
Planerat underhåll	4	-680 562	-333 340
Fastighetsskatt		-191 597	-188 206
Avskrivningar	5	-1 258 226	-1 232 633
		<u>-5 555 839</u>	<u>-4 323 259</u>
Rörelseresultat		582 219	1 423 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 789	1 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-212 642	-242 058
		<u>-210 853</u>	<u>-240 792</u>
Årets resultat		371 366	1 183 050

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	37 611 969	38 102 397
Mark		2 835 000	2 835 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 890 950	585 536
		<u>42 337 919</u>	<u>41 522 933</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 337 919</u>	<u>41 522 933</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		279	388
Avräkningskonto HSB		3 131 931	1 506 011
Övriga fordringar	10	49 548	52 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	182 718	177 390
		<u>3 364 476</u>	<u>1 736 727</u>
Kassa och bank	12	528 228	454 210
Summa omsättningstillgångar		<u>3 892 704</u>	<u>2 190 937</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 230 623</u>	<u>43 713 870</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 202 700	7 202 700
Fond för yttre underhåll		3 915 555	3 752 195
		<u>11 118 255</u>	<u>10 954 895</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		5 571 266	4 551 577
Årets resultat		371 366	1 183 050
		<u>5 942 632</u>	<u>5 734 627</u>
Summa eget kapital		<u>17 060 887</u>	<u>16 689 522</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 643 073	15 905 239
		<u>8 643 073</u>	<u>15 905 239</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 262 143	9 892 127
Leverantörsskulder		394 311	327 742
Övriga kortfristiga skulder	14	291 085	303 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	579 124	596 221
		<u>20 526 663</u>	<u>11 119 109</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 230 623</u>	<u>43 713 870</u>

20.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	371 366	1 183 050
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 258 226	1 232 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 629 592	2 415 682
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 829	-402
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	37 538	-5 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 665 301	2 409 931
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 073 213	-2 724 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 073 213	-2 724 881
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	1 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-892 150	-787 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 107 850	212 820
Årets kassaflöde	1 699 938	-102 130
Likvida medel vid årets början	1 960 221	2 062 351
Likvida medel vid årets slut	3 660 159	1 960 221
Likvida medel		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 131 931	1 506 011
Kassa och bank	528 228	454 210
	3 660 159	1 960 221

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	f. n 2,0	2101
Fönster, dörrar	Komponentavskrivning	10,0	2027
Ventilation	Komponentavskrivning	5	2039
Altandörrar	Linjär	3,3	2050

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	71 400	72 000
Mötesarvode	55 300	37 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 440	19 100
Arvode föreningsvald revisor	7 000	7 000
Övriga arvoden och ersättningar	27 500	17 500
Utbildning och konferenser	4 688	-
Sociala kostnader	43 610	44 168
	211 938	197 568

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 233 608	5 156 064
Hysesintäkter lokaler	66 648	68 448
Hysesintäkter garage och p-platser	506 999	506 464
Försäkringsersättning	307 130	-
Övriga intäkter	27 189	19 641
	6 141 574	5 750 617
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-3 516	-3 516
	6 138 058	5 747 101

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	429 631	415 312
Löpande underhåll	909 197	267 236
EI	198 205	158 525
Vatten	401 848	290 798
Sophämtning	250 112	280 091
Fastighetsförsäkring	133 037	126 702
Förvaltningskostnader	565 413	541 941
Extern revision	13 625	13 125
Personalkostnader	211 938	197 568
Kabel-TV	177 419	177 403
Bredband	21 743	21 624
Vinterskötsel	52 697	16 380
Övrig drift	60 589	62 375
	3 425 454	2 569 080

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	-	163 944
Utfört underhåll installationer	368 062	26 893
Utfört underhåll mark	312 500	67 878
Utfört underhåll garage och parkering	-	74 625
	680 562	333 340

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 258 226	1 232 633
	1 258 226	1 232 633

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	107	107
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 633	1 091
Övriga ränteintäkter	49	68
	1 789	1 266

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	211 672	241 048
Övriga räntekostnader	970	1 010
	<u>212 642</u>	<u>242 058</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	55 438 913	53 299 569
-Årets anskaffningar	767 797	2 139 344
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>56 206 710</u>	<u>55 438 913</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 336 515	-16 103 883
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 258 226	-1 232 632
	<u>-18 594 741</u>	<u>-17 336 515</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>37 611 969</u>	<u>38 102 398</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	96 000 000	96 000 000
Byggnader - lokaler	1 028 000	1 028 000
	<u>97 028 000</u>	<u>97 028 000</u>
Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	1 645 000	1 645 000
	<u>39 645 000</u>	<u>39 645 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>136 673 000</u>	<u>136 673 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	585 536	-
Årets anskaffningar altandörrar	-	585 536
Årets anskaffningar garagerenovering & laddboxar	1 890 950	-
Överfört till ombyggnad	-585 536	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 890 950</u>	<u>585 536</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	641	641
Skattefordringar	48 907	52 297
	<u>49 548</u>	<u>52 938</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	44 360	44 353
Fastighetsförsäkring	138 358	133 037
	<u>182 718</u>	<u>177 390</u>

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	492 507	418 596
SBAB	35 721	35 614
	<u>528 228</u>	<u>454 210</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	852487552	0,850	2025-08-25	5 102 348	5 354 498
Swedbank	2754252340	0,770	-	-	9 000 000
Swedbank	2951180187	1,090	2022-01-25	4 000 945	4 060 945
Swedbank	2952960074	0,570	2023-09-25	4 289 423	4 669 423
Swedbank	2954227225	0,382	-	12 000 000	-
Stadshypotek	408645	0,850	2022-01-30	2 512 500	2 712 500
				<u>27 905 216</u>	<u>25 797 366</u>

Nästa års beräknade amortering	-1 008 698	-892 127
Nästa års låneomsättning	-18 253 445	-9 000 000

Kortfristig del

	<u>-19 262 143</u>	<u>-9 892 127</u>
--	--------------------	-------------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

	<u>8 643 073</u>	<u>15 905 239</u>
--	------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 861 726	21 336 731
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	42 849 000	42 849 000
Varav obelånade	-1 354 100	-1 354 100
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>41 494 900</u>	<u>41 494 900</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	3 732	10 430
Arbetsgivaravgift	1 787	7 023
Inre fond	285 566	285 566
	<u>291 085</u>	<u>303 019</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	500 194	507 614
Upplupna räntekostnader	17 831	18 994
Upplupen el	24 346	16 943
Upplupen vatten	-	22 559
Upplupen sophämtning	6 854	19 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 899	10 862
	<u>579 124</u>	<u>596 222</u>

Järfälla 2022-^{03.23}



Bengt Harju



Malou Sörenstam



Jessica Hedren



Håkan Pettersson



Henrik Frid

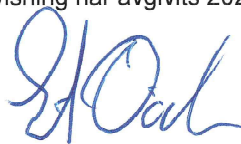


Edyta Skora

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-^{03.23}



Måns Frisk
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjället i Järfälla, org.nr. 716417-4927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjället i Järfälla för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsd 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 på 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 revisionsd 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 på fel, 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 fel, 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 Fjället i Järfälla för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

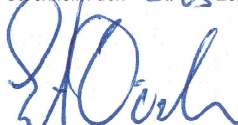
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 den 23/03 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Måns Frisk

Av föreningen vald revisor