

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Fjället i Järfälla

Org.nr: 716417-4927

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fjället i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716417-4927 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Viksjö 9:141	1982-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m ²
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11103
2	lokaler (hyresrätt)	82
85	p-platser	0
53	garageplatser	0
7	mc-platser	0
Totalt 260 objekt		11185

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 2 rok, 25 st 3 rok, 20 st 4 rok, 23 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Harju	Ordförande
Malou Sörenstam	Ledamot
Håkan Pettersson	Ledamot
Jessica Hedrén	Ledamot
Edyta Skora	Ledamot
Henrik Frid	Ledamot
Ewa Aglind	Suppleant
Peter Melander	Suppleant
Jesper Hedrén	Ledamot, adjungerad

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter: Bengt Harju, Malou Sörenstam, Henrik Frid.
Suppleanter: Ewa Aglind, Peter Melander.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Harju, Malou Sörenstam, Jessica Hedrén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Rolf Wetterhag med Måns Frisk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jenny Svanberg, Jesper Hedrén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 27 maj 2022 där 27 röstberättigade deltog. En extra föreningsstämman genomfördes den 29 november för beslut om föreningens laddplatser som kombinerades med ett informationsmöte om budget och verksamheten för 2023. Utöver dessa har föreningen haft 3st informationsmöten om garageupprustningen och nya laddplatser.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 1 % fr o m januari 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-16.

Garageupprustning

Under hösten avslutades garageupprustningsprojektet med att färdigställa det utvändiga arbetet på Melongrändsgaraget med nytt tätskikt på garagetak, betonglagningar, målning och ny belysning. Föreningen har haft en projektgrupp kopplat till projektet för kontakter med entreprenörer och projektledare. Information till boende har skett via regelbundna informationsmöten, öppet hus och uppsökande verksamhet samt riktade insatser via hemsidan. Besiktningsåtgärder kvarstår och kommer att vara klara våren 2023. Nästa del i projektet är att upphandla betonglagningar inne i garagen.

28st nya Ladd platser

Upphandlingen av 28st nya ladd-platser genomfördes under hösten. Färdigställandet planeras att vara klart i januari 2023. Det innebär att föreningen har 31st ladd-platser klara för att klara framtida behov av ladd-platser. Förening har fått beslut om ett statligt bidrag från Naturvårdsverket med 50 procent av installationskostnaden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Påbörjat arbetet med att installera 28st nya ladd-platser
2022	Dräneringsarbete Kråkbärsgränd
2022	Ny belysning i garage
2022	Installation av 21st nya motorvärmare
2022	Garageupprustning p-däck nytt tätskikt Jordgubbsgränd
2021	Entré Nypongränd stenmur Nypongränd 1-5
2021	Garageupprustning på p-däck, nytt tätskikt, 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 ventilationskontroll
2017	Plåtbeklädnad av fönster
2017	Byte av utebelysning stolpar
2017	Byte av balkongdörrar
2017	Ombyggnad av återvinningsrum Jordgubbsgränd
2016	Upprustning tak, taggavlar och takfötter
2016	Stampolning
2015	Ombyggnad föreningslokal
2015	Anlagt 3st nya p-platser med ladd-platser för hybridbilar
2015	Byte av balkongdörrar 50% genomfört
2015	Radonmätning och åtgärder i 5 lägenheter

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgiften med 2 procent från och med 1 januari 2023. Hyra för p-platser och garage höjs med 2 procent. Hög inflation och ökade räntekostnader ligger till grund för höjningarna.

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 budgetarbete en aktivitetsplan/verksamhetsplan som bestämmer inriktningen för föreningens planerade underhållsåtgärder och kommande investeringar under kommande år.

För 2023 är det fokus på att slutföra upprustningen av garagen där garageportarna ska åtgärdas. Att slutföra installationen av nya ladd-platser. Andra aktiviteter som planeras för 2023 är bland annat:

- Planera för en upprustning av lekplats.
- Översyn av fasader, socklar och dränering.
- Genomgång av underhållsbehov förrådsväggar
- Markbesiktning och fastighetsbesiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

Medlemmar

Medlemstidningen Vi på Fjället har kommit ut 9 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; <https://www.hsb.se/stockholm/brf/fjallet/>

Brf Fjällets vision och mål

Styrelsen har fattat beslut om att Brf Fjället ska ha en långsiktig vision, mål och vägledande principer för sitt arbete. Visions- och måldokumentet är en central del i styrelsens arbete med budget och verksamhetsplanering, den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsförvaltningen. Föreningens vision och mål revideras årligen i samband med budgetarbetet.

Verksamhetsåret har dominerats av att slutföra garageupprustning och planering för nya ladd-platser. Andra fokus områden har varit en genomgång av områdets långsiktiga planering av underhåll och investeringar samt föreningens ekonomi. Föreningens har en god ekonomi men det höga inflationstrycket, ökade räntor på bolånemarknaden samt ökade energikostnader påverkar givetvis föreningens kostnader framåt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	199	207	246	197	167
Skuldsättning, kr/kvm	2 411	2 495	2 306	2 287	2 360
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	57	54	40	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	305	323	247	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	476	471	464	455	455
Totala intäkter, kr/kvm	527	549	514	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 899	6 138	5 747	5 640	5 592
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 099	371	1 183	965	727
Soliditet, %	39	37	38	37	35

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 202 700	0	0	7 202 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 915 555	0	-568 204	3 347 351
S:a bundet eget kapital, kr	11 118 255	0	-568 204	10 550 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 571 266	371 366	568 204	6 510 836
Årets resultat, kr	371 366	-371 366	1 099 185	1 099 185
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 942 632	0	1 667 389	7 610 021
S:a eget kapital, kr	17 060 887	0	1 099 185	18 160 072

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 112 358 kr samt ianspråktagande skett med 680 562 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	6 510 836
Årets resultat, kr	1 099 185
Reservation till underhållsfond, kr	-89 375
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 825
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 562 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 562 471

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 898 902	6 138 058
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 036 839	-3 274 226
Övriga externa kostnader	Not 3	-152 016	-130 887
Planerat underhåll		-41 825	-680 562
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-226 281	-211 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091 073	-1 258 226
Summa rörelsekostnader		-4 548 034	-5 555 839
Rörelseresultat		1 350 868	582 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 563	1 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-255 246	-212 642
Summa finansiella poster		-251 683	-210 853
Årets resultat		1 099 185	371 366

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	39 355 896	40 446 969
Pågående nyanläggningar	Not 8	5 348 576	1 890 950
		<u>44 704 472</u>	<u>42 337 919</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 704 472</u>	<u>42 337 919</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		302	279
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 234 461	3 131 931
Övriga fordringar	Not 9	37 470	49 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	366 420	182 718
		<u>1 638 653</u>	<u>3 364 476</u>
Kassa och bank	Not 11	600 537	528 228
Summa omsättningstillgångar		<u>2 239 190</u>	<u>3 892 704</u>
Summa tillgångar		<u>46 943 662</u>	<u>46 230 623</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 202 700	7 202 700
Yttre underhållsfond	3 347 351	3 915 555
	<u>10 550 051</u>	<u>11 118 255</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 510 836	5 571 266
Årets resultat	1 099 184	371 366
	<u>7 610 021</u>	<u>5 942 632</u>
Summa eget kapital	<u>18 160 072</u>	<u>17 060 887</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 524 944	8 643 073
	<u>10 524 944</u>	<u>8 643 073</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 16 466 549	19 262 143
Leverantörsskulder	796 109	394 311
Fond för inre underhåll	278 942	285 566
Övriga skulder	Not 14 11 900	3 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 705 145	580 911
	<u>18 258 646</u>	<u>20 526 663</u>
Summa skulder	28 783 590	29 169 736
Summa eget kapital och skulder	<u>46 943 662</u>	<u>46 230 623</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 099 185	371 366
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 091 073	1 258 226
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 190 259	1 629 592
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 647	-1 829
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	527 577	37 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 546 188	1 665 301
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 457 626	-2 073 213
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 457 626	-2 073 213
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-913 723	2 107 850
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-913 723	2 107 850
Årets kassaflöde	-1 825 161	1 699 938
Likvida medel vid årets början	3 660 159	1 960 221
Likvida medel vid årets slut	1 834 998	3 660 159

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 285 976	5 233 608
Hyror	605 300	593 911
Försäkringsersättning	0	307 130
Övriga intäkter	54 128	27 189
Bruttoomsättning	<u>5 945 404</u>	<u>6 161 838</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-46 502	-23 780
	5 898 902	6 138 058
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	550 186	483 613
Reparationer	491 200	909 197
El	186 823	198 205
Vatten	447 160	401 848
Sophämtning	260 396	250 112
Fastighetsförsäkring	138 358	133 037
Kabel-TV och bredband	182 966	199 162
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	203 747	191 597
Förvaltningsarvoden	558 720	485 617
Övriga driftkostnader	17 284	21 839
	<u>3 036 839</u>	<u>3 274 226</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	9 965
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 058	3 563
Administrationskostnader	95 360	67 523
Extern revision	14 388	13 625
Medlemsavgifter	36 210	36 210
	<u>152 016</u>	<u>130 887</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	123 600	126 700
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	16 000	27 500
Löner och övriga ersättningar	29 600	2 440
Sociala avgifter	50 081	43 610
Övriga personalkostnader	0	4 688
	<u>226 281</u>	<u>211 938</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 668	1 633
Ränteintäkter skattekonto	72	0
Övriga ränteintäkter	1 824	156
	<u>3 563</u>	<u>1 789</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	252 596	211 672
Övriga räntekostnader	2 650	970
	<u>255 246</u>	<u>212 642</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	56 206 710	55 438 913
Anskaffningsvärde mark	2 835 000	2 835 000
Årets investeringar	0	767 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 041 710	59 041 710
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 594 741	-17 336 515
Årets avskrivningar	-1 091 073	-1 258 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 685 815	-18 594 741
Utgående bokfört värde	39 355 896	40 446 969
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 565 000	1 028 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 645 000	1 645 000
Summa taxeringsvärde	182 210 000	136 673 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 890 950	585 536
Årets anskaffningar garagerenovering och laddboxar	3 457 626	1 890 950
Överfört till ombyggnad	0	-585 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 348 576	1 890 950
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	713	641
Skattefordran	36 757	48 907
	37 470	49 548
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	366 420	182 718
	366 420	182 718
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	35 960	35 721
Swedbank	564 577	492 507
	600 537	528 228

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bengt Harju

Edyta Skora

Henrik Frid

Håkan Pettersson

Jessica Hedrén

Malou Sörenstam

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Av föreningen vald revisor
Rolf Wetterhag

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Erik Davidsson

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 räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fjället 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 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Wetterhag
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BENGT HARJU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:31:39



EDYTA SKORA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:55:12



HÅKAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:49:36



HENRIK FRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 13:14:39



MALOU SÖRENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:37:28



JESSICA HEDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:51:01



ROLF GEORG WETTERHAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:23:15



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:29:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ROLF GEORG WETTERHAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:27:01



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:30:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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