

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Fjället i Järfälla

Org.nr: 716417-4927

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fjället i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716417-4927 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjo 9:141	1982-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 103
2	lokaler (hyresrätt)	82
58	garageplatser	0
106	p-platser	0
Totalt 279 objekt		11 185

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
Peter Melander	Ledamot
Carina Arenander	Ledamot, HSB
Ewa Aglind	Suppleant
Elin Angleby	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malou Sörenstam, Jessica Hedrén och Håkan Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Harju, Malou Sörenstam, Jessica Hedrén och Peter Melander.

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

Valberedning har varit: Malin Eriksson (sammankallande) och Jesper Hedrén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-09-07 för att anta nya stadgar. På extra stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-11-28 för att anta nya stadgar andra läsningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-16.

Föreningen har ett antal inriktningsmål för styrelsens arbete som regelbundet ses över och justeras i samband med budgetarbetet samt en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för föreningens ekonomiska planering. Styrelsens har beslutat och genomfört reservationer till föreningens underhållsfond i enlighet med stadgarna.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-16.

I februari färdigställdes 28 nya ladd-platser i föreningen. Det innebär att föreningen nu har en långsiktig hållbar strategi för parkeringen i området. Ett avtal har tecknats med Opigo AB för hanteringen av debiteringen av ladd-platserna.

Under året har också övriga P-platser rustats upp med nya parkerings räcken, skyltning och linjemarkeringar. Tillfälliga P-platser som användes under garageupprustningen har byggts om till permanenta platser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	28 nya ladd-platser
2023	Upprustning av befintliga P-platser
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 Nyponggränd stenmur Nyponggränd 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	OVK Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Byte av ventilationsaggregat - etapp 1
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: Planering följande åtgärder 5 år framåt

För 2024 -2025 har föreningen följande prioriteringarna:

- OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.
- Upprustning av lekplats med nya lekutrustning
- Reparation av betongfundament vid balkonger
- Enklare upprustning av fritidslokal
- Genomgång och målning av förråd
- Översyn av socklar och fasadskarvar
- Taköversyn och besiktningar
- Betongarbete i garage
- Takåtgärder i 3-4 etapper planeras under perioden 2028-2030.

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 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	135	199	207	246	197
Skuldsättning, kr/kvm	2 329	2 411	2 495	2 306	2 287
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 347	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	63	57	54	40	0
Årsavgifter, kr/kvm	486	476	471	464	455
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	541	527	549	514	0
Nettoomsättning, tkr	6 000	5 899	6 138	5 747	5 640
Resultat efter finansiella poster, tkr	-351	1 099	371	1 183	965
Soliditet, %	39	39	37	38	37

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll och reparationer. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 30 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m². För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

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
Underhållsfond, kr	3 347 351	0	47 550	3 394 901
S:a bundet eget kapital, kr	10 550 051	0	47 550	10 597 601
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 510 836	1 099 185	-47 550	7 562 472
Årets resultat, kr	1 099 185	-1 099 185	-351 465	-351 465
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 610 021	0	-399 015	7 211 007
S:a eget kapital, kr	18 160 072	0	-351 465	17 808 608

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 375 kr samt ianspråktagande skett med 41 825 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	7 562 472
Årets resultat, kr	-351 465
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	645 153
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 702 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 702 160
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 000 116	5 861 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 511	37 750
Summa Rörelseintäkter		6 051 627	5 898 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 981 687	-2 966 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 787	-263 860
Personalkostnader	Not 6	-262 082	-226 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 221 833	-1 091 073
Summa Rörelsekostnader		-5 796 389	-4 548 034
Rörelseresultat		255 238	1 350 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 951	3 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-626 655	-255 246
Summa Finansiella poster		-606 704	-251 683
Resultat efter finansiella poster		-351 466	1 099 185
Resultat före skatt		-351 466	1 099 185
Årets resultat		-351 466	1 099 185

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	43 751 113	39 355 896
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	5 348 576
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 751 113	44 704 472
Summa Anläggningstillgångar		43 751 113	44 704 472

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 369	302
Aktuell skattefordran		28 847	36 757
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 072 778	1 235 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 215	366 420
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 158 209	1 638 653

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	838 495	600 537
<i>Summa Kassa och bank</i>		838 495	600 537
Summa Omsättningstillgångar		1 996 703	2 239 190

Summa Tillgångar

45 747 816 **46 943 662**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 202 700	7 202 700
Fond för yttre underhåll	3 394 901	3 347 351
Summa Bundet eget kapital	10 597 601	10 550 051

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 562 472	6 510 836
Årets resultat	-351 466	1 099 185
Summa Fritt eget kapital	7 211 006	7 610 022

Summa Eget kapital

17 808 607	18 160 073
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 121 447	10 524 944
Summa Långfristiga skulder		6 121 447	10 524 944

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 932 904	16 466 549
Leverantörsskulder		728 595	796 109
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	278 478	298 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	877 786	697 222
Summa Kortfristiga skulder		21 817 762	18 258 646

Summa Skulder

27 939 209	28 783 590
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

45 747 816	46 943 662
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	255 238	1 350 868
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 221 833	1 091 073
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 221 833	1 091 073
Erhållen ränta	19 951	3 563
Erlagd ränta	-616 500	-229 809

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	880 522	2 215 696
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	272 507	-171 647
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 607	502 140
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	355 114	330 493

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-268 474	-3 457 626
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-268 474	-3 457 626

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-937 142	-913 723
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-937 142	-913 723

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	30 020	-1 825 161
Likvida medel vid årets början	1 834 998	3 660 159
Likvida medel vid årets slut	1 865 018	1 834 998

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet."

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 391 756	5 285 976
	Hyror lokaler	82 948	91 735
	Hyror garage och parkeringsplatser	537 692	519 142
	Hyror förbrukningsbaserad	8 489	0
	Hyror övrigt	2 000	29
	Övriga primära intäkter	30 723	28 687
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 053 608	5 925 569
	Hysesbortfall	-53 492	-64 417
	<i>Summa</i>	-53 492	-64 417
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 000 116	5 861 152
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	51 511	37 750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	51 511	37 750
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-494 429	-461 435
	Snö och halk-bekämpning	-96 689	-88 751
	Reparationer	-565 839	-461 193
	Planerat underhåll	-645 153	-41 825
	Försäkringsskador	-159 796	-30 006
	EI	-218 683	-186 823
	Vatten	-487 266	-447 160
	Sophämtning	-279 828	-260 396
	Fastighetsförsäkring	-159 112	-139 802
	Kabel-TV och bredband	-177 460	-182 966
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 657	-203 747
	Förvaltningsavtalskostnader	-483 819	-462 716
	Övriga driftkostnader	-1 956	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 981 687	-2 966 820

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-175 195	-6 058
	Administrationskostnader	-21 457	-17 596
	Extern revision	-15 000	-14 388
	Medlemsavgifter	-37 380	-36 210
	Föreningsverksamhet	-26 677	-86 726
	Övriga förvaltningskostnader	-55 078	-102 882
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-330 787	-263 860
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-201 300	-169 200
	Sociala avgifter	-53 782	-50 081
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-262 082	-226 281
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	326	1 668
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 625	1 896
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 951	3 563
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-623 472	-252 596
	Övriga räntekostnader	-3 183	-2 650
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-626 655	-255 246

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 206 710	56 206 710
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 835 000	2 835 000
	Årets investeringar	5 617 050	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	64 658 760	59 041 710
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 685 815	-18 594 741
	Årets avskrivningar	-1 221 833	-1 091 073
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-20 907 647	-19 685 815
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 751 113	39 355 896
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 565 000	1 565 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 645 000	1 645 000
	<i>Summa</i>	182 210 000	182 210 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 494 900	41 494 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	41 494 900	41 494 900
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 348 576	1 890 950
	Årets investeringar	268 474	3 457 626
	Omklassificering till byggnad	-5 617 050	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	5 348 576
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 026 524	1 234 461
	Övriga fordringar	46 254	713
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 072 778	1 235 174
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 215	366 420
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	51 215	366 420

Not 13	Kassa och bank		2023-12-31	2022-12-31	
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB		36 904	35 960	
	Swedbank		801 591	564 577	
	<i>Summa Kassa och bank</i>		838 495	600 537	
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,03%	2025-01-30	2 112 500	200 000
	Swedbank	4,53%	2024-02-28	12 000 000	0
	Swedbank	4,51%	2024-03-28	3 529 423	380 000
	Swedbank	0,66%	2024-01-25	3 880 945	60 000
	Swedbank	0,85%	2025-08-25	4 531 483	322 536
				26 054 351	962 536
	Långfristig del			6 121 447	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			522 536	
	Lån som ska konverteras inom ett år			19 410 368	
	Kortfristig del			19 932 904	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			962 536	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 850 144	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,03%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt		10 140	11 900	
	Inre fond		262 431	278 942	
	Övriga kortfristiga skulder		5 907	7 923	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		278 478	298 765	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		529 657	487 146	
	Upplupna räntekostnader		53 423	43 268	
	Övriga upplupna kostnader		294 706	166 808	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		877 786	697 222	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2023.

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 2023 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 2023 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-07 kl. 10:23:32



HÅKAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 22:05:31



PETER MELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:12:58



MALOU SÖRENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:23:28



JESSICA HEDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:35:16



CARINA ARENANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:39:34



ROLF GEORG WETTERHAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 13:23:33



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:07:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-09 kl. 13:26:08



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:08:35



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.