

Årsredovisning för

HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

713200-1038

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Västerby 2 i Järfälla, 713200-1038, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Vision

Skapa en god och prisvärd boendemiljö för våra medlemmar.

Verksamhetsidé

Styrelsen och medlemmar skapar genom samarbete en förening med stabil ekonomi och väl fungerande fastigheter.

Mål

1. Stabil ekonomi
2. Väl underhållna fastigheter
3. Väl fungerande styrelse
4. Nöjda medlemmar
5. God boendemiljö

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1926, 2:1906, 2:1742, 2:1670 och 2:1669 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960/62. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 298 m². Taxeringsvärdet är 304 946 tkr, varav byggnadsvärdet är 211 772 tkr och markvärdet 93 174 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	414	26 300
Lokaler (ink förråd)	74	542
Bilplatser och garage	30 och 14	277
		<hr/> 27 119

Fastighetsadresser

Månadsvägen 32-74
Veckovägen 31-69

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal utförts av EI & Fastighetsservice AB (EFS). Förvaltare samt HSB ledamot har varit av HSB utsedd Edyta Skora. Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal utförts av J. Bygg & Städ AB. Markskötsel har ombesörjts av Malms trädgårdsanläggningar.

Samfällighet Norrbyparkeringen, 42 % (org. nummer 717200-1343)

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby och brf Norrby.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Kristian Reinoso
Ann-Sofie Ihrfors
Sara Geranpayeh
Kjell Plosjö
Björn Lindgren
Franz Varga
Edyta Skora
Lindha Konradsson

Ordförande
Vice ordförande/webbansvarig
Sekreterare
Fastighetsansv./miljö
Ekonomiansvarig
Parkeringsansv./brandskydd
HSB-ledamot/Förvaltare
Ny förvaltare fr.o.m. 2021-11-01

Avgående styrelseledamöter

Kristian Reinoso
Kjell Plosjö
Franz Varga

Avgående styrelsesuppleanter

Lars Meijer
Mona Mosa

Ann-Sofie Ihrfors 1 år kvar
Sara Geranpayeh 1 år kvar
Björn Lindgren 1 år kvar

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kristian Reinoso, Ann-Sofie Ihrfors, Björn Lindgren och Kjell Plosjö.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 497 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Oskar Wallén med Malin Lyckdal som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Åsa Arvidsson, Pertti Malkki och Duaa Al-Abs med Åsa Arvidsson som sammankallande.

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

Ordinarie

Kristian Reinoso
Ann-Sofie Ihrfors
Björn Lindgren

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	25 710	22 378	22 081	22 602	21 358
Årets resultat, tkr	6 988	3 620	1 871	4 415	2 600
Fond för yttre underhåll, tkr	2 182	2 357	3 675	3 237	1 957
Belåning, kr/kvm totalyta	5 099	5 412	5 591	5 754	5 860
Räntekänslighet*	6	7	7	7	8
Soliditet, %	23	19	17	16	14
Årsavgiftsnivå per kvm	836	827	819	811	787
Energikostn/kvm totalyta (el, värme, vatten)	213	175	179	184	182
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	432	343	310	326	259

*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 oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 050 250	2 356 708	28 352 258	3 619 982
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-174 905	3 794 887	-3 619 982
Årets resultat				6 987 935
	2 050 250	2 181 803	32 147 145	6 987 935

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 6 988 tkr.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, radiatorer, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-04-27. På stämman deltog 27 st. röstberättigade medlemmar 23, varav 4 fullmakter.

Medlemsinformation

Föreningens hemsida och portavlor har uppdaterats under året.

Föreningens hemsida har adressen: www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2
Under året har två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby hållits. Frågor som behandlats har varit driften av Norrbyparkeringen, gemensamcontainern.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 12 stycken protokollförda sammanträden. Två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby har hållits.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under året till 826 kronor/m². Står i flerårsöversikten.

Överlåtelse

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 25 stycken överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda åtgärder under 2021:

- Nya grillplats baksidan Vv63.
- Sopcontainers för de boende 2 ggr.
- Nya energisnåla källarbelysningar.
- Målning av källargång Mv, Vv
- Beskrining av stora träd och nedtagning av ej friska träd.
- Komplettering av buskage vid planteringarna.
- Montering/uppdatering av ytterbelysning baksida Mv-Vv

Framtida utveckling

Budget för 2022

Budgeten visar ett positivt resultat efter finansiella poster på 4 490 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Åtgärder:

- Fortsatt översyn och upprustning av yttre miljö.
- Mindre underhållsåtgärder enl UH planen.
- Ozonfläktar och friskluftsfläktar till återvinningshusen.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	32 147 145
Årets resultat	6 987 935
	<hr/> 39 135 080
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	39 135 080
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	849 250
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 940 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 38 044 330
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 181 803
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 090 750
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 3 272 553

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	25 709 972	22 378 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 847 257	-10 685 302
Planerat underhåll	4	-849 250	-1 811 905
Fastighetsskatt		-633 486	-621 065
Avskrivningar	5	-3 872 537	-3 861 864
		<u>-17 202 530</u>	<u>-16 980 136</u>
Rörelseresultat		8 507 442	5 398 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 651	10 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 529 158	-1 788 528
		<u>-1 519 507</u>	<u>-1 778 155</u>
Årets resultat		6 987 935	3 619 982

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	168 452 604	172 300 319
Mark		1 667 064	1 667 064
Markanläggningar	9	322 684	347 506
		<u>170 442 352</u>	<u>174 314 889</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>170 442 352</u>	<u>174 314 889</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		35 812	19 700
Avräkningskonto HSB		14 340 503	11 789 871
Övriga fordringar	10	3 251	3 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	444 665	394 070
		<u>14 824 231</u>	<u>12 206 892</u>
Kassa och bank	12	773 514	790 290
Summa omsättningstillgångar		<u>15 597 745</u>	<u>12 997 182</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>186 040 097</u>	<u>187 312 071</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		2 050 250	2 050 250
Fond för yttre underhåll		2 181 803	2 356 708
		<u>4 232 053</u>	<u>4 406 958</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		32 147 145	28 352 258
Årets resultat		6 987 935	3 619 982
		<u>39 135 080</u>	<u>31 972 240</u>
Summa eget kapital		<u>43 367 133</u>	<u>36 379 198</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	90 600 000	68 437 500
		<u>90 600 000</u>	<u>68 437 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	47 681 250	78 317 550
Leverantörsskulder		1 316 720	1 272 972
Skatteskulder		32 369	19 949
Övriga kortfristiga skulder	15	95 026	95 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 947 599	2 789 876
		<u>52 072 964</u>	<u>82 495 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>186 040 097</u>	<u>187 312 071</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 987 935	3 619 982
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 872 536	3 861 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 860 471	7 481 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-66 706	28 488
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	213 891	81 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 007 656	7 591 573
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-8 473 800	-4 865 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 473 800	-4 865 590
Årets kassaflöde	2 533 856	2 725 983
Likvida medel vid årets början	12 580 161	9 854 178
Likvida medel vid årets slut	15 114 017	12 580 161
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	14 340 503	11 789 871
Kassa och bank	773 514	790 290
	15 114 017	12 580 161

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,2	2083
Ombyggnader, stammar	Komponentavskrivning	2,0	2065
Markanläggning	Linjär	5,0	2034
Ombyggnad fasad	Komponentavskrivning	3,3	2063

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 44 906 tkr till omförhandling under 2022. 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 1459 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	194 500	192 000
Mötesarvode	42 900	42 588
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	16 800	3 900
Utbildning och konferenser	3 125	-
Sociala kostnader	81 126	76 189
	342 451	318 677

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	21 979 108	21 762 608
Hysesintäkter lokaler	196 428	195 008
Hysesintäkter garage och p-platser	306 953	286 457
Övriga intäkter	227 483	134 200
Kompensation entreprenad	3 000 000	-
	25 709 972	22 378 273

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 200 263	1 178 996
Löpande underhåll	1 414 957	1 324 228
EI	674 076	495 177
Uppvärmning	3 986 931	3 349 473
Vatten	1 128 534	898 153
Sophämtning	819 398	825 638
Fastighetsförsäkring	347 877	322 121
Städning	474 113	474 877
Förvaltningskostnader	958 203	1 127 817
Extern revision	27 750	32 250
Personalkostnader	342 451	318 677
Kabel-TV	59 135	59 036
Bredband	17 770	15 457
Vinterskötsel	152 794	50 490
Övrig drift	243 005	212 912
	11 847 257	10 685 302

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler	-	104 666
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning	231 250	221 570
Utfört underhåll installationer	404 250	755 544
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	542 625
Utfört underhåll mark	213 750	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	18 750
Utfört underhåll övrigt	-	168 750
	849 250	1 811 905

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 847 715	3 837 042
Markanläggningar	24 822	24 822
	<u>3 872 537</u>	<u>3 861 864</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 225	9 946
Övriga ränteintäkter	426	427
	<u>9 651</u>	<u>10 373</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 526 195	1 786 664
Övriga räntekostnader	2 963	1 864
	<u>1 529 158</u>	<u>1 788 528</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	210 266 499	210 266 499
-Årets anskaffningar	-	-
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>210 266 499</u>	<u>210 266 499</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-37 966 180	-34 129 138
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 847 715	-3 837 042
	<u>-41 813 895</u>	<u>-37 966 180</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>168 452 604</u>	<u>172 300 319</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	210 000 000	210 000 000
Byggnader - lokaler	1 772 000	1 772 000
	<u>211 772 000</u>	<u>211 772 000</u>
Mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
Mark - lokaler	1 174 000	1 174 000
	<u>93 174 000</u>	<u>93 174 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>304 946 000</u>	<u>304 946 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	496 438	496 438
	<u>496 438</u>	<u>496 438</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-148 932	-124 110
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-24 822	-24 822
	<u>-24 822</u>	<u>-24 822</u>
Redovisat värde vid årets slut	322 684	347 506

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 251	3 251
	<u>3 251</u>	<u>3 251</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	15 164	14 759
Fastighetsförsäkring	429 501	347 877
Övrigt	-	31 434
	<u>444 665</u>	<u>394 070</u>

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	-46	-934
Swedbank	770 445	735 997
Handelsbanken	3 115	55 227
	<u>773 514</u>	<u>790 290</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta i %</i>	<i>Konv. datum</i>	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	421735	0,91	2025-12-01	11 812 500	11 812 500
Stadshypotek	664945	0,56	2025-04-30	12 375 000	12 500 000
Stadshypotek	362613	0,56	2025-04-30	12 375 000	12 500 000
Swedbank	2855434136	0,76	2024-09-25	21 500 000	22 000 000
Swedbank	2855930083	0,46	2022-04-28	24 687 500	24 937 500
Swedbank	2856376633	0,81	2024-06-19	10 937 500	11 187 500
Swedbank	2856376658	0,44	2022-03-28	8 593 750	9 218 750
Swedbank	2857016402	2,30	2023-11-24	11 000 000	11 250 000
Swedbank	2858447952	1,92	2022-11-25	12 500 000	12 500 000
Swedbank	2858447978	2,29	2024-11-25	12 500 000	12 500 000
Swedbank	2752697876	0,43	-	-	6 348 800
				<u>138 281 250</u>	<u>146 755 050</u>
Nästa års beräknade amortering				-2 775 000	-1 754 340
Nästa års omförhandlingar				-44 906 250	-76 563 210
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				90 600 000	68 437 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				124 406 250	137 983 350

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	177 559 800	177 559 800
Varav obelånade	-17 180 800	-15 796 500
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>160 379 000</u>	<u>161 763 300</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 775 000	1 754 340
Omläggning av lån 2022	44 906 250	76 563 210
	<u>47 681 250</u>	<u>78 317 550</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Inre fond	95 026	95 026
	<u>95 026</u>	<u>95 026</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 856 009	1 898 028
Upplupna räntekostnader	104 802	113 022
Upplupen el	103 108	70 018
Upplupen värme	649 804	513 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 876	195 768
	<u>2 947 599</u>	<u>2 789 876</u>

Järfälla 2022-.....-.....

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Sara Geranpayeh

Kjell Plosjö

Björn Lindgren

Franz Varga

Edyta Skora

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Oskar Wallén
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor