



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1038 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:1669	1962-07-01	1961
Järfälla Jakobsberg 2:1670	1962-07-01	1961
Järfälla Jakobsberg 2:1742	1962-07-01	1962
Järfälla Jakobsberg 2:1906	1962-07-01	1962
Järfälla Jakobsberg 2:1926	1962-07-01	1962

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
414	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26300
74	lokaler inkl. förråd	542
14	garageplatser	277
30	p-platser	0
Totalt 532 objekt		27119

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 170 st 2 rok, 198 st 3 rok, 44 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Meijer	Ordförande	2022-04-26	
Lars Meijer	Suppleant	2021-05-07	2022-04-26
Kristian Reinoso	Ordförande	2014-04-11	2022-04-26
Kristian Reinoso	Suppleant	2022-04-26	
Leo Kinnar	Ledamot	2022-04-26	
Franz Varga	Ledamot	2013-10-28	
Kjell Plosjö	Ledamot	2013-05-14	2022-04-26
Kjell Plosjö	Suppleant	2022-04-26	
Björn Lindgren	Ledamot	2013-05-07	
Ann-Sofie Ihrfors	Ledamot	2012-09-17	
Sara Garenpayeh	Ledamot	2021-05-07	
Edyta Skora	HSB-ledamot	2019-11-07	
Lenita Gaelok	Suppleant	2022-04-26	
Anastasia Iliadou Pettersson	Suppleant	2022-04-26	
Mona Mosa	Suppleant	2021-05-07	2022-04-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma

Avgående styrelseledamöter:

Ann-Sofie Ihrfors
Sara Geranpayeh
Björn Lindgren

Avgående styrelsesuppleanter:

Kjell Plosjö
Kristian Reinoso
Anastasia Iliadou Pettersson
Lenita Gaelok

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten samt en föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Lars Meijer, Kjell Plosjö, Björn Lindgren, Ann-Sofie Ihrfors, Kristian Reinoso t.o.m. 2022-04-26.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Malin Lyckdal med Erika Budh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Åsa Arvidsson (sammankallande), Pertti Makki och Duaa Al-Abs, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 25 medlemmar.

.....
.....
.....

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-12.

Genomförda åtgärder under 2022

- Ozonfläktar och friskluftsfläktar till återvinningshusen
- Fasad belysning på baksidan av Månadsvägen.
- Nya källardörrar Månadsvägen 32-74.
- Målat väggarna i källaren
- Nya ljus och nummer skyltar vid entrén.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

- Nya källardörrar Veckovägen 31-69
- Nya sopkassuner till Månadsvägen
- Mindre underhållsåtgärder enligt UH-planen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 42 bostadsrätter överlåtits och 6 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 496 och under året har det tillkommit 47 och avgått 45 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 498.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	277	320	343	310	326
Skuldsättning, kr/kvm	4 738	5 099	5 412	5 591	5 754
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	220	213	175	179	184
Driftskostnad, kr/kvm	509	464	420	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	836	836	827	819	811
Totala intäkter, kr/kvm	844	958	834	0	0
Nettoomsättning, tkr	22 634	25 710	22 378	22 081	22 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 557	6 988	3 620	1 871	4 415
Soliditet, %	26	23	19	17	16

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 050 250	0	0	2 050 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 181 803	0	1 090 750	3 272 553
S:a bundet eget kapital, kr	4 232 053	0	1 090 750	5 322 803
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 147 145	6 987 935	-1 090 750	38 044 330
Årets resultat, kr	6 987 935	-6 987 935	3 557 336	3 557 336
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 135 080	0	2 466 586	41 601 666
S:a eget kapital, kr	43 367 133	0	3 557 336	46 924 469

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 940 000 kr samt ianspråktagande skett med 849 250 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	38 044 330
Årets resultat, kr	3 557 336
Reservation till underhållsfond, kr	-591 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	41 010 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	41 010 666

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	22 633 780	25 709 972
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 949 535	-11 811 937
Övriga externa kostnader	Not 3	-321 230	-326 105
Planerat underhåll		0	-849 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-403 525	-342 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 872 537	-3 872 537
Summa rörelsekostnader		-17 546 827	-17 202 280
Rörelseresultat		5 086 953	8 507 692
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 532	9 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 540 149	-1 529 408
Summa finansiella poster		-1 529 617	-1 519 757
Årets resultat		3 557 336	6 987 935

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>166 569 816</u>	<u>170 442 353</u>
		166 569 816	170 442 353
Summa anläggningstillgångar		<u>166 569 816</u>	<u>170 442 353</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		122 923	35 812
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 473 409	14 340 503
Övriga fordringar	Not 8	23	3 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>663 128</u>	<u>444 665</u>
		11 259 483	14 824 231
Kassa och bank	Not 10	1 141 198	773 514
Summa omsättningstillgångar		<u>12 400 681</u>	<u>15 597 745</u>
Summa tillgångar		<u>178 970 497</u>	<u>186 040 097</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 050 250	2 050 250
Yttre underhållsfond	<u>3 272 553</u>	<u>2 181 803</u>
	5 322 803	4 232 053
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	38 044 329	32 147 145
Årets resultat	<u>3 557 336</u>	<u>6 987 935</u>
	41 601 666	39 135 079
Summa eget kapital	<u>46 924 469</u>	<u>43 367 132</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>90 550 000</u>	<u>90 600 000</u>
	90 550 000	90 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 36 862 500	47 681 250
Leverantörsskulder	1 446 724	1 316 720
Skatteskulder	90 329	32 369
Fond för inre underhåll	95 026	95 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>3 001 449</u>	<u>2 947 599</u>
	41 496 028	52 072 965
Summa skulder	132 046 028	142 672 965
Summa eget kapital och skulder	<u>178 970 497</u>	<u>186 040 097</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 557 336	6 987 935
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 872 537	3 872 537
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 429 873	10 860 471
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-302 346	-66 706
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	241 814	213 891
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 369 340	11 007 656
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-10 868 750	-8 473 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 868 750	-8 473 800
Årets kassaflöde	-3 499 410	2 533 856
Likvida medel vid årets början	15 114 017	12 580 160
Likvida medel vid årets slut	11 614 607	15 114 017

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 983 552	21 979 108
Hyror	652 010	639 989
Övriga intäkter	93 822	189 560
Kompensation entreprenad	0	3 000 000
Bruttoomsättning	<u>22 729 384</u>	<u>25 808 657</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-95 484	-93 168
Hyresförluster	-120	-5 517
	22 633 780	25 709 972
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	2 045 001	1 969 367
Reparationer	2 057 826	1 414 957
El	1 018 040	674 076
Uppvärmning	3 847 817	3 986 931
Vatten	1 038 572	1 128 534
Sophämtning	1 002 984	819 398
Fastighetsförsäkring	429 501	379 442
Kabel-TV och bredband	75 114	76 905
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	667 506	633 486
Förvaltningsarvoden	673 321	657 092
Övriga driftkostnader	93 855	71 748
	12 949 535	11 811 937
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	27 813	39 766
Hyror och arrenden	0	3 500
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 511	0
Administrationskostnader	120 982	139 114
Extern revision	30 000	27 750
Konsultkostnader	3 950	0
Medlemsavgifter	115 975	115 975
	321 230	326 105
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	293 250	237 400
Revisionsarvode	6 000	4 000
Övriga arvoden	7 800	16 800
Sociala avgifter	96 475	81 126
Övriga personalkostnader	0	3 125
	403 525	342 451
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 234	9 225
Övriga ränteintäkter	4 298	426
	10 532	9 651
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 535 260	1 526 195
Övriga räntekostnader	4 889	3 213
	1 540 149	1 529 408

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	210 762 937	210 762 937
Anskaffningsvärde mark	1 667 064	1 667 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 430 001	212 430 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-41 987 648	-38 115 112
Årets avskrivningar	-3 872 537	-3 872 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 860 185	-41 987 648
Utgående bokfört värde	166 569 816	170 442 353
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	269 000 000	210 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 690 000	1 772 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	131 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 174 000	1 174 000
Summa taxeringsvärde	403 864 000	304 946 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23	3 251
	23	3 251
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	663 128	444 665
	663 128	444 665
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handelsbanken	3 126	3 115
Nordea	0	-46
Swedbank	1 138 072	770 445
	1 141 198	773 514

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 11	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	362613	0,56%	2025-04-30	12 125 000	250 000
Stadshypotek AB	421735	0,91%	2025-12-01	11 412 500	300 000
Stadshypotek AB	473936	1,17%	2023-04-30	24 312 500	125 000
Stadshypotek AB	664945	0,56%	2025-04-30	12 125 000	250 000
Stadshypotek AB	813585	3,78%	2027-12-01	12 500 000	250 000
Swedbank	2855434136	0,76%	2024-09-25	21 000 000	500 000
Swedbank	2856376633	0,81%	2024-06-19	10 687 500	250 000
Swedbank	2857016402	2,30%	2023-11-24	10 750 000	250 000
Swedbank	2858447978	2,29%	2024-11-25	12 500 000	0
				127 412 500	2 175 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 116 537 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 90 550 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Uttag pantbrev i fastighet	177 559 800	177 559 800
varav obelånade	<u>-11 981 800</u>	<u>-17 180 800</u>
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	165 578 000	160 379 000

Not 12	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	36 862 500	47 681 250
	36 862 500	47 681 250

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	155 055	104 802
Förutbetalda hyror och avgifter	1 928 351	1 856 009
Övriga upplupna kostnader	918 043	986 788
	3 001 449	2 947 599

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

Not 14	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Ann-Sofie Ihrfors.....
Björn Lindgren.....
Edyta Skora.....
Franz Varga.....
Lars Meijer.....
Leo Kinnar.....
Sara Garenpayeh.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby 2 i Järfälla, org.nr. 713200-1038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 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 beroende 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 Västerby 2 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Malin Lyckdal
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS MEIJER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:25:49



EDYTA SKORA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:57:38



LEO KINNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 16:53:38



BJÖRN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 21:13:07



ANN-SOFIE IHRFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:38:34



FRANZ VARGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 17:35:14



SARA GARENPAYEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 12:31:18



MALIN LYCKDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:45:51



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:18:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN LYCKDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:47:37



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:19:20



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.