



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716421-8112 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 16:2	2001-01-01	2000
Järfälla Jakobsberg 16:3	2001-01-01	2000

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9033
111	Carport inkl. förråd	0
4	MC-platser	0
Totalt 243 objekt		9033

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 59 st 2 rok, 27 st 3 rok, 22 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven Jansson	Ordförande	2015-05-13
Berndt Arnoldsson	Ledamot	2014-09-16
Karl Gustav Barck	Ledamot	2012-04-23
Tomas Casimir Tisell	HSB-Ledamot	2021-06-18
Karin Mossberg	Ledamot	2022-05-18
Charlotte Larsson	Ledamot	2022-05-18
Erik Rantala	Ledamot	2020-05-12
Anton Widing	Ledamot	2021-05-30
Evert Jonsson	Suppleant	2020-05-12
Göran Broberg	Suppleant	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven Jansson, Anton Widing och suppleanterna Göran Broberg och Evert Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Sven Jansson, Berndt Arnoldsson, Karl Gustav Barck, Erik Rantala.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit Yvonne Palmgren ordinarie och Elisabeth Grassner Tilert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ingrid Nordgren och Gunilla Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 23 medlemmar varav 16 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % fr.o.m. 2022-01-01.

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 i maj 2022.

Installation av 10 st Laddstolpar för elbilar
Färdigställande av ökad Taksäkerhet
Omkrivning av 2 st lån på ca 25 miljoner kronor
Beslutad avgiftshöjning för 2023 med 8%

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Byte samtliga fönster
2014	Renovering/förbättring samtliga hissar
2015	Utbyte av tvättutrustning i våra tvättstugor
2016	Installation av ny undercentral för värmeåtervinning med online övervakning feåb HSB Värmland
2017	Installation av nya värmepumpar i våra undercentraler
2018	Installation av LED belysning i varje trapphus, gemensamma utrymmen och carportar
2019	Ny luftvärmepump installerad i nr 27
2020	Termostater har bytts i alla lägenheter samt Miljöstugan har renoverats
2021	Uppgradering av taksäkerheten
2022	Slutförande av uppgradering taksäkerhet , installation av 10 st Laddplatser i våra carportar

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av samtliga tak
2024	Förbättringsmålning av trätytor, fasadtvätt
2025	Planerat byte av tvättmaskiner enligt Underhållsplan
2026	Åtgärd av asfaltytor enligt Underhållsplan
2027	Ännu inga större åtgärder planerade

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	283	239	364	298	238
Skuldsättning, kr/kvm	7 400	7 699	8 067	8 257	8 400
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	208	178	106	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	519	547	413	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	808	792	792	792	777
Totala intäkter, kr/kvm	866	849	853	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 143	7 941	8 021	7 973	7 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	440	93	1 014	281	-245
Soliditet, %	47	46	45	44	43

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 900 014	0	0	41 900 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 664 986	0	0	9 664 986
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 355 988	0	510 187	4 866 175
S:a bundet eget kapital, kr	55 920 988	0	510 187	56 431 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 605 869	92 627	-510 187	4 188 309
Årets resultat, kr	92 627	-92 627	439 939	439 939
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 698 496	0	-70 248	4 628 248
S:a eget kapital, kr	60 619 484	0	439 939	61 059 423

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 753 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 813 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	4 188 309
Årets resultat, kr	439 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 628 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-917 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	283 500
Balanseras i ny räkning, kr	3 994 247

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	8 142 751	7 940 865
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 947 293	-5 008 962
Övriga externa kostnader	Not 3	-143 231	-208 145
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-222 027	-250 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 833 228</u>	<u>-1 826 668</u>
Summa rörelsekostnader		-7 145 780	-7 294 089
Rörelseresultat		996 971	646 776
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 752	12 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-576 784</u>	<u>-566 404</u>
Summa finansiella poster		-557 032	-554 149
Årets resultat		439 939	92 627

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 678 970	126 399 761
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>124 678 970</u>	<u>126 399 761</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>124 678 970</u>	<u>126 399 761</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 573	560
Övriga fordringar	Not 9	1 442 573	2 551 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	475 896	255 949
		<u>1 922 041</u>	<u>2 808 003</u>
Kassa och bank	Not 11	2 871 265	2 740 287
Summa omsättningstillgångar		<u>4 793 307</u>	<u>5 548 291</u>
Summa tillgångar		<u>129 472 277</u>	<u>131 948 052</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	51 565 000	51 565 000
Yttre underhållsfond	4 866 175	4 355 988
	<u>56 431 175</u>	<u>55 920 988</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 188 309	4 605 869
Årets resultat	439 939	92 627
	<u>4 628 248</u>	<u>4 698 496</u>
Summa eget kapital	<u>61 059 423</u>	<u>60 619 484</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 48 582 382	43 067 382
	<u>48 582 382</u>	<u>43 067 382</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 18 263 306	26 478 306
Leverantörsskulder	385 565	672 275
Skatteskulder	14 522	6 562
Övriga skulder	Not 14 13 663	8 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 153 417	1 095 285
	<u>19 830 472</u>	<u>28 261 186</u>
Summa skulder	<u>68 412 854</u>	<u>71 328 568</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>129 472 277</u>	<u>131 948 052</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	439 939	92 627
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 833 228	1 826 668
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 273 167	1 919 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-228 232	73 319
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-215 713	190 710
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 829 222	2 183 325
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-112 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-112 438	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 700 000	-3 325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 700 000	-3 325 000
Årets kassaflöde	-983 215	-1 141 675
Likvida medel vid årets början	5 244 460	6 386 135
Likvida medel vid årets slut	4 261 244	5 244 460

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

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 förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 298 820	7 155 828
Individuell mätning el	341 569	284 167
Hyror	515 350	498 074
Övriga intäkter	39 725	61 455
Bruttoomsättning	<u>8 195 464</u>	<u>7 999 524</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-52 713	-58 659
	8 142 751	7 940 865
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	893 088	1 416 511
Reparationer	311 364	196 616
El	1 436 314	955 780
Uppvärmning	462 220	522 261
Vatten	322 319	409 772
Sophämtning	234 162	208 509
Fastighetsförsäkring	116 141	111 674
Kabel-TV och bredband	238 123	238 214
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	198 882	192 857
Förvaltningsarvoden	424 128	474 122
Övriga driftkostnader	27 034	39 833
Planerat underhåll	283 518	242 813
	4 947 293	5 008 962
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	54 916	52 856
Hyror och arrenden	400	1 900
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 892	994
Administrationskostnader	45 588	65 836
Extern revision	250	11 750
Konsultkostnader	0	34 625
Medlemsavgifter	40 185	40 185
	143 231	208 145
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	166 150	162 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	21 925	39 675
Löner och övriga ersättningar	0	6 250
Sociala avgifter	31 952	33 564
Övriga personalkostnader	0	6 325
	222 027	250 314
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 174	2 422
Övriga ränteintäkter	18 577	9 834
	19 752	12 255
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	574 273	565 704
Övriga räntekostnader	2 511	700
	576 784	566 404

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 903 017	145 903 017
Ingående anskaffningsvärde mark	5 500 000	5 500 000
Årets investeringar	112 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 515 455	151 403 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 003 256	-23 176 588
Årets avskrivningar	-1 833 228	-1 826 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 836 484	-25 003 256
Utgående redovisat värde	124 678 970	126 399 761
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	243 000	215 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 800 000	31 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	202 000	202 000
Summa taxeringsvärde	184 245 000	131 817 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	260 000	260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 000	260 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-260 000	-260 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 000	-260 000
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	52 594	47 322
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 389 979	2 504 172
	1 442 573	2 551 494
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	475 896	255 949
	475 896	255 949
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	2 871 265	2 740 287
	2 871 265	2 740 287

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758295233	3,92%	2025-10-15	11 134 970	0
Nordea	39788936733	0,81%	2024-10-16	15 466 740	500 000
Nordea	39798238680	0,51%	2023-09-20	11 109 970	100 000
SBAB	26391717	0,54%	2023-08-15	5 853 336	900 000
SBAB	26426243	3,59%	2025-11-12	12 643 336	300 000
SBAB	32420370	0,39%	2024-09-25	10 637 336	500 000
				66 845 688	2 300 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 345 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 48 582 382

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	88 308 000	88 308 000
Varav obelånade	-15 830 000	-15 830 000
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	72 478 000	72 478 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	18 263 306	26 478 306
	18 263 306	26 478 306

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	13 663	11 836
Källskatt	0	2 655
Övriga kortfristiga skulder	0	269
	13 663	14 760

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	114 056	58 450
Förutbetalda hyror och avgifter	702 767	663 679
Övriga upplupna kostnader	336 594	372 253
	1 153 417	1 094 382

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

Not 16 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.....
Anton Widing.....
Berndt Arnoldsson.....
Charlotte Larsson.....
Erik Rantala.....
Karin Mossberg.....
Karl Gustav Barck.....
Sven Jansson.....
Tomas Casimir Tisell.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Beckasinen i Järfälla, org.nr. 716421-8112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beckasinen 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende av 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Beckasinen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Järfälla

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

SVEN JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 12:01:53



CHARLOTTE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 10:33:09



ERIK RANTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 11:45:12



KARIN MOSSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 05:38:30



BERNDT ARNOLDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 14:23:24



ANTON WIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 17:24:46



TOMAS CASIMIR TISELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 11:42:24



KARL GUSTAV BARCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 11:28:59



YVONNE PALMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 17:52:27



ELISABETH GRASSNER TILERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 14:59:07



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 14:14:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

YVONNE PALMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 17:53:36



ELISABETH GRASSNER TILERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 14:52:17



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 14:15:15



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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