



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Västerby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Västerby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1046 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:1400	1961-10-01	1960
Järfälla Jakobsberg 2:1408	1961-10-01	1960
Järfälla Jakobsberg 2:1666	1961-10-01	1960
Järfälla Jakobsberg 2:1667	1961-10-01	1960
Järfälla Jakobsberg 2:1668	1961-10-01	1960
Järfälla Jakobsberg 2:1701	1961-10-01	1960

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
467	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27303
97	lokaler inkl. förråd	2792
21	garageplatser	0
34	p-platser	0
Totalt 619 objekt		30095

Föreningens lägenheter fördelas på: 103 st 1 rok, 144 st 2 rok, 176 st 3 rok, 44 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kirsi Kiviluoto	Ordförande	2019-05-29	
Boel Burman	Ledamot	2021-06-06	
Satu Svensson	Ledamot	2022-06-11	
Malin Hansen	Ledamot	2017-06-25	
Tomislav Bogavac	Ledamot	2021-06-06	
Charly Svärd	Ledamot	2018-07-06	2022-06-11
Charly Svärd	Suppleant	2022-06-11	
Niklas Svensson	HSB-ledamot	2016-08-24	
Jim Gullberger	Ledamot	2021-06-06	
Judith Faronius	Suppleant	2021-06-06	2022-06-11
Johnny Rickard Hansson	Suppleant	2019-05-29	
Thommy Tasakis	Suppleant	2021-06-06	2022-09-15
Mia Issa	Suppleant	2022-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:
Ordinarieledamöter: Boel Burman, Malin Hansen, Kirsi Kiviluoto
Suppleanter: Charly Svärd, Johnny Hansen, Mia Issa.
Thommy Tasakis avgick 2022-09-17 pga planerat flytt.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Kirsi Kiviluoto, Boel Burman, Satu Svensson och Malin Hansen.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Catarina Jerreholt med Lisa Weimer Lind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Christer Lobélius, Sandra Altamirano, Camilla Urbansdotter (ordförande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 36 medlemmar och en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-17.

Ombyggnad och underhåll

Dränering och utvändig isolering av källarväggar på sträckan Månadsvägen 37-75 har genomförts. Uteplatserna längs Veckovägen 4-30 har under senhösten/vintern monterats ner och nya har monterats upp, i samma stil som de som tidigare har blivit utförda på Månadsvägen 23-33. Det har genomförts relining i liggande avloppsledning under källargolven på Veckovägen 4-30 samt Månadsvägen 23-61. Stampsplning har utförts under våren. Femårsbesiktning av stambytet har utförts under 2022. Vi har under 2022 påbörjat rengöring av fasaderna. Garageportarna har under 2022 bytts ut. Efter översvämningar de senaste åren har arbetet med frågan hur vi kan undvika framtida översvämningar inletts. En översiktlig inventering av föreningens skyddsrum är genomförd. Under 2022 har entreprenör utfört utredning för att hitta orsaken till luktproblem som funnits mellan några lägenheter i föreningen. Därefter har tätning skett enligt entreprenörens rekommendationer.

Utemiljö & trädgård

Under året genomfördes trädvårdsåtgärder. Under hösten skadades en del träd av stormar. Dessa har åtgärdats av arborist. Lekplatserna har genomgått den årliga besiktningen och anmärkningar som behövde åtgärdas har åtgärdats. Under hösten sades avtalet med J E Eriksson Mark och Anläggningsteknik AB gällande skötseln av föreningens utemiljö upp.

Trafik & parkering

Under 2022 har styrelsen tillsammans med övriga styrelser (Norrby och Västerby2) i Samfälligheten för Norrbyparkeringen arbetat med ett projekt om laddstolpar på Norrbyparkeringen. Vår styrelse i Västerby har beslutat att vi vill ha laddstolpar. Projektet pågår fortfarande.

Årlig Besiktning

Inre och yttre besiktning har genomförts. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes 2017-2019. Nästa OVK kommer göras 2023-2024. Årlig takbesiktning utförd. Brandskyddsbesiktning har genomförts i samtliga fastigheter.

Hantering av störningar

Från och med 2021-10-01 anlitar föreningen Svenska Störningsjouren. De kan kontaktas om inte samtal med en störande granne räcker. Numret till dem kan hittas på hemsidan, föreningsappen och porttavlor. Störningsjouren har fått rycka ut 9 gånger under året. Det är väldigt viktigt att vi alla boende tar hänsyn till varandra. Störande ljud bör undvikas mellan 22 och 7 (vardagar), 10 (helger).

Avgifter och hyror

För år 2022 beslutades det att behålla medlemsavgifterna oförändrade på 856 kr /kvm.

Medlemsinformation och kommunikation

Styrelsen når du via epostadressen: styrelsen@brfvasterby.se. Här tog vi emot ca 1700 mejl 2022. Av dessa kommer ca 90 st från en och samma person. Flera av de andra mejlen är felanmälningar, som ska göras direkt till HSB via deras hemsida eller Min föreningappen.

Hemsidan hittar du på www.hsb/norrastorstockholm/brf/vasterby/. Här uppdaterar vår informationsansvarige kontinuerligt. Här finner du även Västerby ABC som innehåller information till dig som medlem.

Föreningsappen är att rekommendera att använda. Du får information till din telefon direkt när det läggs upp. Du kan även registrera felanmälan via appen.

Studie & fritidsverksamheten

Under 2022 har olika former av sociala aktiviteter skett, och föreningen har anordnat och organiserat olika sociala tillfällen och sammanhang där medlemmarna kan träffa varandra och styrelsen; adventsfika, boendeträffar och seniorfika, midsommarfirande. Gårdsordling var aktiv för femte säsongen. Vår nya föreningslokal, bastu/ relax, gym öppnades till boende våren 2022. Under 2022 har det varit 45 uthyrningar av föreningslokalen. När det kommer till bastu/ relax-avdelningen och gymavdelningen är det 14 respektive 28 avtal som tecknats under 2022.

Budget

2023 års budgetmöte genomfördes i oktober 2022 tillsammans med HSB. Det beräknade resultatet efter avskrivningar är - 1 219 198 kr. Vi har fått ta hänsyn till beräknade höjda elkostnader med 10% vilket tillsammans med höjda räntor för två av våra stora lån är de stora orsakerna till att 2023 års resultat förväntas bli negativt.

Framtida åtgärder

Under början av året sker återställning av sträckan Månadsvägen 43-75, där dränering och isolering av källarväggarna genomfördes under 2022. Återställningen innefattar bland annat plattsättning av entréer och plantering av ny växtlighet. Under våren slutförs även arbetet med uteplatserna längs sträckan Veckovägen 4-30 och återställning av området sker. Asfaltering av en del gångvägar på innegården genomförs under våren.

Styrelsen har beslutat att inga större projekt kommer att initieras under 2023 som ett led i att hushålla med föreningens ekonomi. Arbeta kommer läggas på att kartlägga och utreda inför olika framtida åtgärder och beslut. Exempel på områden som berörs är el, underhållsplanering, samt skydd mot framtida skyfall och översvämningar.

Tvätt av fasader fortsätter under 2023.

Kartläggningen och översynen av användningen av mattpiskplatserna avslutas.

Folkuniversitetet sade upp sina lokalen under hösten. Därefter har hyresgästen återställt lokalerna. Avtalet gick ut sista december. Styrelsen är igång med att utreda olika möjliga användningsområden.

Under början på året tas nytt förfrågningsunderlag fram för upphandling av entreprenör för skötsel av föreningens utemiljö.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 52 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 541 och under året har det tillkommit 66 och avgått 50 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 557.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	262	278	270	225	167
Skuldsättning, kr/kvm	5 270	5 399	5 448	5 719	6 232
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	186	178	148	156	173
Driftskostnad, kr/kvm	517	497	494	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	869	869	856	839	823
Totala intäkter, kr/kvm	864	957	848	0	0
Nettoomsättning, tkr	25 997	28 806	25 511	25 496	24 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 082	5 576	2 078	160	-6 349
Soliditet, %	25	24	22	21	21

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	2 014 805	0	0	2 014 805
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 531 507	0	96 847	16 628 354
S:a bundet eget kapital, kr	18 546 312	0	96 847	18 643 159
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 729 769	5 575 640	-96 847	35 208 562
Årets resultat, kr	5 575 640	-5 575 640	2 082 192	2 082 192
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 305 409	0	1 985 345	37 290 754
S:a eget kapital, kr	53 851 721	0	2 082 192	55 933 913

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 042 153 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	35 208 562
Årets resultat, kr	2 082 192
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 290 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	801 980
Balanseras i ny räkning, kr	37 744 734

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	25 997 280	28 806 475
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 812 949	-13 714 712
Övriga externa kostnader	Not 3	-407 422	-908 298
Planerat underhåll		-801 980	-1 042 153
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-336 356	-342 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 012 168	-4 741 717
Summa rörelsekostnader		<u>-21 370 875</u>	<u>-20 749 499</u>
Rörelseresultat		4 626 405	8 056 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 400	7 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 554 613	-2 488 686
Summa finansiella poster		<u>-2 544 213</u>	<u>-2 481 336</u>
Årets resultat		2 082 192	5 575 640

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	206 757 612	207 564 160
Inventarier och maskiner	Not 8	1 416 079	1 518 968
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 529 224	404 387
		<u>211 702 915</u>	<u>209 487 515</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>211 702 915</u>	<u>209 487 515</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		87 720	57 475
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 866 595	12 533 270
Övriga fordringar	Not 10	117 161	149 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	654 464	727 279
		<u>8 725 940</u>	<u>13 467 574</u>
Kassa och bank	Not 12	186 528	677 418
Summa omsättningstillgångar		<u>8 912 468</u>	<u>14 144 992</u>
Summa tillgångar		<u>220 615 383</u>	<u>223 632 507</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 014 805	2 014 805
Yttre underhållsfond	<u>16 628 354</u>	<u>16 531 507</u>
	18 643 159	18 546 312
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	35 208 562	29 729 769
Årets resultat	<u>2 082 192</u>	<u>5 575 640</u>
	37 290 754	35 305 409
Summa eget kapital	<u>55 933 913</u>	<u>53 851 721</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>102 395 000</u>	<u>82 698 500</u>
	102 395 000	82 698 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 56 191 000	79 772 416
Leverantörsskulder	671 104	1 490 156
Skatteskulder	37 532	68 437
Fond för inre underhåll	1 858 376	1 841 171
Övriga skulder	Not 15 151 072	163 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 377 386</u>	<u>3 746 823</u>
	62 286 470	87 082 286
Summa skulder	164 681 470	169 780 786
Summa eget kapital och skulder	<u>220 615 383</u>	<u>223 632 507</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 082 192	5 575 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 012 168	4 741 717
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 094 360</u>	<u>10 317 357</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 959	-69 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 214 400</u>	<u>-1 532 482</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 954 920</u>	<u>8 715 265</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-7 227 568</u>	<u>-1 741 112</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-7 227 568</u>	<u>-1 741 112</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-3 884 916</u>	<u>-1 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 884 916</u>	<u>-1 500 000</u>
Årets kassaflöde	-5 157 565	5 474 153
Likvida medel vid årets början	13 210 688	7 736 535
Likvida medel vid årets slut	8 053 123	13 210 688

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	23 731 394	23 726 384
Hyror	1 528 196	1 518 789
Bredband	643 195	643 080
Övriga intäkter	343 242	3 130 693
Bruttoomsättning	<u>26 246 027</u>	<u>29 018 946</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-80 964	-45 168
Hyresförluster	-480	0
Avsatt till inre fond	-167 303	-167 303
	<u>25 997 280</u>	<u>28 806 475</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 394 244	2 868 540
Reparationer	2 267 602	1 371 174
El	1 065 355	721 995
Uppvärmning	3 453 346	3 611 105
Vatten	1 093 733	1 037 098
Sophämtning	1 158 258	952 152
Fastighetsförsäkring	472 248	441 377
Kabel-TV och bredband	804 955	803 210
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	796 663	768 643
Förvaltningsarvoden	1 182 769	1 014 525
Övriga driftkostnader	123 776	124 895
	<u>14 812 949</u>	<u>13 714 712</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	33 486	270 693
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 197	65 007
Administrationskostnader	128 307	290 952
Extern revision	30 750	36 000
Konsultkostnader	53 663	115 625
Medlemsavgifter	130 020	130 020
	<u>407 422</u>	<u>908 298</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	234 449	217 077
Revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga arvoden	9 000	21 573
Sociala avgifter	77 657	68 744
Övriga personalkostnader	6 250	26 225
	<u>336 356</u>	<u>342 619</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 431	5 904
Övriga ränteintäkter	3 969	1 446
	<u>10 400</u>	<u>7 350</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 546 363	2 487 927
Övriga räntekostnader	8 250	759
	<u>2 554 613</u>	<u>2 488 686</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	271 824 380	262 587 222
Anskaffningsvärde mark	1 628 000	1 628 000
Årets investeringar	4 102 732	9 237 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 555 112	273 452 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-65 888 220	-61 249 394
Årets avskrivningar	-4 909 279	-4 638 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 797 499	-65 888 220
Utgående bokfört värde	206 757 612	207 564 160
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	302 000 000	236 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 129 000	3 129 000
Summa taxeringsvärde	447 729 000	339 729 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 021 297	2 021 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 021 297	2 021 297
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-502 329	-399 439
Årets avskrivningar	-102 890	-102 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 218	-502 329
Bokfört värde	1 416 079	1 518 968
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	404 387	7 900 433
Årets investeringar	3 124 837	-7 496 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 529 224	404 387
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	117 161	149 550
	117 161	149 550

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	654 464	727 279			
		654 464	727 279			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	SBAB	166 872	165 766			
	Handelsbanken	17 848	935			
	Swedbank	1 807	510 717			
		186 528	677 418			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	32561772	0,92%	2025-02-12	5 260 000	80 000
	SBAB	32581218	1,07%	2025-02-12	24 425 000	400 000
	SBAB	32693245	2,33%	2024-04-16	24 137 500	150 000
	SBAB	32813836	3,59%	2025-11-12	22 065 000	1 700 000
	Stadshypotek AB	180184	1,90%	2024-07-30	24 375 000	100 000
	Stadshypotek AB	282038	1,52%	2023-03-01	23 100 000	400 000
	Stadshypotek AB	294959	1,53%	2023-06-01	25 791 000	80 000
	Stadshypotek AB	297018	1,34%	2023-06-01	4 820 000	40 000
	Stadshypotek AB	353201	1,29%	2024-03-01	4 612 500	50 000
					158 586 000	3 000 000
					143 586 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				102 395 000	
	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					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				171 506 000	171 506 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				56 191 000	79 772 416
					56 191 000	79 772 416
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				151 072	148 072
	Källskatt				0	15 210
					151 072	163 282

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	76 860	114 786
Förutbetalda hyror och avgifter	2 057 602	2 073 844
Övriga upplupna kostnader	1 242 924	1 558 193
	3 377 386	3 746 823

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Boel Burman

.....
Jim Gullberger

.....
Kirsi Kiviluoto

.....
Malin Hansen

.....
Niklas Svensson

.....
Satu Svensson

.....
Tomislav Bogavac

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby i Järfälla, org.nr. 713200-1046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 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. Revisoremas 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 Västerby 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 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 provar 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

Catarina Jerrholt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KIRSI KIVILUOTO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 13:26:43



NIKLAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:29:16



SATU SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 14:32:28



MALIN HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:31:13



JIM GULLBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:49:56



BOEL BURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 10:14:25



TOMISLAV BOGAVAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 17:34:27



CATARINA JERREHOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 06:51:37



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:28:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CATARINA JERREHOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 06:50:04



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:30:39



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.

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 står något i årsredovisningen.