



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Högby i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 769602-1810 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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Viksjö 3:596	1999-09-01	1998

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4198
8	p-platser	0
52	carports	0
Totalt 115 objekt		4198

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 9 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna-Lena Bengal Carlswärd	Ordförande	2012-05-10	
Wladyslaw Wrobel	Ledamot	2018-05-06	2022-05-18
Åsa Aremyr Boding	HSB-ledamot	2021-03-11	
Tobias Lindqvist	Ledamot	2017-05-16	
Jens Dahlsköld	Ledamot	2021-06-14	
Catarina Sandberg	Ledamot	2021-06-14	
Erik Dullbo	Ledamot	2018-05-06	
Caroline Högberg	Ledamot	2016-05-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Anna-Lena Bengal Carlswärd
Tobias Lindqvist
Catharina Sandberg
Jens Dahlsköld

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Anna-Lena Bengal Carlswärd, Tobias Lindqvist, Catarina Sandberg, Caroline Högberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Andre Ulfborg och Martin Bergman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Zunnaira Beenish Mubashir (sammankallande) och Terje Wahlqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 2022-05-17.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutningen och resultatet var tillfredställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även containrar beställts så att de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Yttre besiktning genomfördes tillsammans med förvaltaren

Under 2022 har följande större reparationer och underhåll utförts

- Målning av gråa området, fasad och fönster samt röda förråd 917 Tkr
- Byte av trasiga värmepannor (5 st) 359 Tkr
- Service/ reparationer på värmepannor 33 Tkr
- Skador och självrisker 170 Tkr
- Uppgraderat elförrådet för laddboxar 90 Tkr

Budget

Budgeten för 2023 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 44 Tkr.

- Värmepannor byts löpande när reparationkostnad blir för hög

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte av hängrännor
2019	Byte/underhåll av papptak gråa området
2019-2020	Målning av Carports, balkonger trappor gula området
2019-2020	Målning av dörrar förråd gula området
2021	Målning av Gula området fasad och fönster
2022	Installation och förberedelse i elcentral för laddboxar till bil
2022	Målning av gråa området, fasad och fönster samt röda förråd

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av ytterdörrar samt röda förrådens dörrar
2024	Byte termostatventiler
Löpande	Värmepannor som ej är värda att reparera.
Löpande	Installera laddboxar i takt med efterfrågan ifrån boende

Räntor och Lån

Styrelsen kommer att övervaka och följa ränteutvecklingen nästkommande år för att på lång sikt anpassa avgifterna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

- Informationsbladet har getts ut via hemsidan samt anslagen vid miljöstuga 8 gånger under året.
Adressen till hemsidan är : <https://www.hsb.se/stockholm/brf/hogby>
- Föreningen har egna trivselregler, dessa finns på hemsidan samt anslaget vid miljöstuga
- Boende i föreningen har möjlighet till bredbandsuppkoppling genom eget avtal med Tele2

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	398	429	457	364	334
Skuldsättning, kr/kvm	6 156	6 366	6 560	6 747	6 450
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	57	58	48	50	50
Driftskostnad, kr/kvm	401	367	319	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	804	804	788	751	715
Totala intäkter, kr/kvm	873	862	856	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 673	3 617	3 592	3 420	3 184
Resultat efter finansiella poster, tkr	-230	-460	1 064	-832	-70
Soliditet, %	48	47	45	47	47

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	21 110 000	0	0	21 110 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	88 192	0	431 808	520 000
S:a bundet eget kapital, kr	21 198 192	0	431 808	21 630 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 741 742	-460 387	-431 808	2 849 547
Årets resultat, kr	-460 387	460 387	-230 054	-230 054
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 281 355	0	-661 862	2 619 493
S:a eget kapital, kr	24 479 547	0	-230 054	24 249 493

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 520 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 192 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	2 849 547
Årets resultat, kr	-230 054
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 619 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-525 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 444 453
Balanseras i ny räkning, kr	3 538 946

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	3 673 499	3 617 036
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 924 580	-3 151 926
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 348	-57 920
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 327	-138 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454 880	-454 880
Summa rörelsekostnader		<u>-3 588 136</u>	<u>-3 803 028</u>
Rörelseresultat		85 363	-185 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	871	1 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-316 288	-276 364
Summa finansiella poster		<u>-315 417</u>	<u>-274 395</u>
Årets resultat		-230 054	-460 387

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	49 668 501	50 123 381
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>49 668 501</u>	<u>50 123 381</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 668 501</u>	<u>50 123 381</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		210	147
Övriga fordringar	Not 9	663 192	1 621 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	168 503	107 805
		<u>831 905</u>	<u>1 729 655</u>
Kassa och bank	Not 11	8 814	8 756
Summa omsättningstillgångar		<u>840 719</u>	<u>1 738 411</u>
Summa tillgångar		<u>50 509 220</u>	<u>51 861 792</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 110 000	21 110 000
Yttre underhållsfond	520 000	88 192
	<u>21 630 000</u>	<u>21 198 192</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 849 547	3 741 742
Årets resultat	-230 054	-460 387
	<u>2 619 494</u>	<u>3 281 355</u>
Summa eget kapital	<u>24 249 494</u>	<u>24 479 547</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 21 511 320	17 513 475
	<u>21 511 320</u>	<u>17 513 475</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 338 831	9 218 474
Leverantörsskulder	58 300	234 087
Skatteskulder	18 557	9 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 332 718	406 232
	<u>4 748 406</u>	<u>9 868 770</u>
Summa skulder	<u>26 259 726</u>	<u>27 382 245</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>50 509 220</u>	<u>51 861 792</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-230 054	-460 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	454 880	454 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	224 827	-5 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 310	-5 649
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-240 721	-89 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	-112 204	-101 146
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-881 798	-813 990
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-881 798	-813 990
Årets kassaflöde	-994 002	-915 136
Likvida medel vid årets början	1 616 821	2 531 957
Likvida medel vid årets slut	622 819	1 616 821

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.

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 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, 8 874 kronor för småhus samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 313 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 375 300	3 375 300
Individuell mätning el	6 654	0
Hyror	171 050	167 990
Övriga intäkter	130 545	74 249
Bruttoomsättning	<u>3 683 549</u>	<u>3 617 539</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 050	-503
	3 673 499	3 617 036
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	197 437	209 738
Reparationer	355 895	211 442
El	73 313	50 199
Vatten	170 771	193 197
Sophämtning	124 155	117 778
Fastighetsförsäkring	100 758	94 207
Kabel-TV och bredband	35 141	28 179
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	223 454	220 874
Förvaltningsarvoden	177 890	206 951
Övriga driftkostnader	21 315	13 777
Planerat underhåll	1 444 453	1 805 584
	2 924 580	3 151 926
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	4 110
Administrationskostnader	7 148	21 595
Extern revision	12 125	11 375
Medlemsavgifter	26 075	20 840
	45 348	57 920
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 000	95 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	11 000	1 000
Löner och övriga ersättningar	2 279	7 221
Sociala avgifter	39 048	31 580
	163 327	138 301
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	813	1 913
Övriga ränteintäkter	58	56
	871	1 969
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	314 042	275 502
Övriga räntekostnader	2 246	862
	316 288	276 364

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 436 746	50 436 746
Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 436 746	56 436 746
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 313 365	-5 858 485
Årets avskrivningar	-454 880	-454 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 768 245	-6 313 365
Utgående redovisat värde	49 668 501	50 123 381
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - lägenheter	40 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - småhus	16 262 000	16 262 000
Taxeringsvärde mark - lägenheter	12 400 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark - småhus	15 498 000	15 498 000
Summa taxeringsvärde	84 160 000	66 560 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	8 289	8 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 289	8 289
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 289	-8 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 289	-8 289
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 312	13 638
Momsfordran	26 875	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	614 005	1 608 065
	663 192	1 621 703
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	168 503	107 805
	168 503	107 805
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	8 814	8 756
	8 814	8 756

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	379128	2,77%	2023-01-26	2 000 000	0
Stadshypotek AB	452235	0,63%	2024-09-30	4 750 000	0
Stadshypotek AB	478466	0,62%	2025-03-30	5 063 970	168 000
Stadshypotek AB	519820	0,91%	2025-12-01	5 872 674	200 000
Stadshypotek AB	563839	3,71%	2026-06-30	6 336 676	144 000
Swedbank	854475530	1,05%	2023-11-24	1 826 831	422 860
				25 850 151	934 860
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				21 175 851	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 511 320	
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				35 087 000	35 087 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				4 338 831	9 218 474
				4 338 831	9 218 474
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				11 007	24 409
Förutbetalda hyror och avgifter				289 188	295 997
Övriga upplupna kostnader				32 523	85 826
				332 718	406 232
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15 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.....
Anna-Lena Bengal Carlswärd.....
Caroline Högberg.....
Catarina Sandberg.....
Erik Dullbo.....
Jens Dahlsköld.....
Tobias Lindqvist.....
Åsa Aremyr Boding.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby i Järfälla, org.nr. 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Jag vill göra stämman uppmärksam på att jag tillträtt uppdraget först efter räkenskapsårets utgång, vilket kan ha påverkat min möjlighet att genomföra min bedömning då jag under räkenskapsårets gång ej har haft översikt över den ekonomiska förvaltningen av föreningen.

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 Högbý 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANNA-LENA BENGAL CARLSWÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 20:53:06



ERIK DULLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:34:58



ÅSA AREMYR BODING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 14:28:12



TOBIAS LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 10:06:56



CATARINA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 16:01:38



CAROLINE HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 00:21:50



JENS DAHLSKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 14:56:39



MARTIN BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:22:10



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:40:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARTIN BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:42:07



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:41:38



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.