



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1038 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:1669	1962-07-01	1961
Jakobsberg 2:1670	1962-07-01	1961
Jakobsberg 2:1742	1962-07-01	1962
Jakobsberg 2:1906	1962-07-01	1962
Jakobsberg 2:1926	1962-07-01	1962
Totalt 5 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lokaler (hyresrätt) inkl. förråd	542
414	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26300
14	garageplatser	278
30	p-platser	0
Totalt 532 objekt		27120

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 144 st 2 rok, 184 st 3 rok, 44 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:20	Samfällighet		42	Parkering
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Meijer	Ordförande	2022-05-17
Franz Varga	Ledamot	2013-10-28
Björn Lindgren	Ledamot	2013-05-07
Ann-Sofie Ihrfors	Suppleant	2023-06-19
Kristian Reinoso	Ledamot	2023-06-19
Lenita Gaelok	Ledamot	2023-06-19
Charlotte Lie	Ledamot	2023-06-19
Sara Garenpayeh	Ledamot	2021-05-07
Kjell Plosjö	Suppleant	2022-05-17
Dennis Eklund	Suppleant	2023-06-19
Theres Claesson	Suppleant	2023-08-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Meijer, Kristian Reinoso och Frans Varga som ledamöter samt Kjell Plosjö, Theres Claesson, Ann-Sofie Ihrfors och Dennis Eklund som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Meijer, Björn Lindgren, Kristian Reinoso och Sara Garenpayeh.

Revisorer har varit: Malin Lyckdal vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Åsa Arvidsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3,0 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Genomförda åtgärder under 2023

- OVK besiktning, slutförs januari 2024
- Målat miljöhusen
- Delrenovering av avloppstammar Månadsvägen
- Takbesiktning och åtgärder efter besiktning
- Samtliga sopkasuler är bytta
- Löpande underhåll
- Totalrenovering av golv på förskolan, måleri av ytskikt.

Genomförda större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
1998	Fasadrenovering
2007	Fönsterbyte, samtliga fastigheter
2010 - 2015	Fasadrenovering kortsidor
2012	Balkongrenovering inklusive inglasning
2012	Dränering runt samtliga fastigheter
2012	Passersystem
2017	Stamrenovering stående avloppsstammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Uppstart projekt för renovering liggande avloppsstammar
- Spolning stående och liggande(kök) avloppsstammar
- Byte av flertal tvättmaskiner och torktumlare
- Breddning av parkeringsplatser (föreningens egna 30 stk)
- Besiktning garage och garageportar
- Besiktning av undercentraler 3 stk
- Mindre underhållsåtgärder enligt UH-planen
- Renovering av trappor på gavel samtliga hus på Veckovägen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 498 och under året har det tillkommit 30 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 496.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	195	277	320	343	310
Skuldsättning, kr/kvm	4 459	4 738	5 099	5 412	5 591
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 556	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	246	220	213	175	179
Årsavgifter, kr/kvm	861	836	836	827	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	844	958	834	0
Nettoomsättning, tkr	23 220	22 634	25 710	22 378	22 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	-70	3 557	6 988	3 620	1 871
Soliditet, %	27	26	23	19	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195 kr/m².

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	2 050 250	0	0	2 050 250
Underhållsfond, kr	3 272 553	0	591 000	3 863 553
S:a bundet eget kapital, kr	5 322 803	0	591 000	5 913 803
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	38 044 329	3 557 336	-591 000	41 010 666
Årets resultat, kr	3 557 336	-3 557 336	-70 148	-70 148
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	41 601 665	0	-661 148	40 940 518
S:a eget kapital, kr	46 924 468	0	-70 148	46 854 321

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 591 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	41 010 666
Årets resultat, kr	-70 148
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 940 518

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-591 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 436 335
Balanseras i ny räkning, kr	41 785 853

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 220 471	22 625 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 550	8 193
Summa Rörelseintäkter		23 399 021	22 633 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 663 843	-12 808 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 111	-462 402
Personalkostnader	Not 6	-421 985	-403 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 872 537	-3 872 537
Summa Rörelsekostnader		-21 422 476	-17 546 827
Rörelseresultat		1 976 546	5 086 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 298	10 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 082 992	-1 540 149
Summa Finansiella poster		-2 046 694	-1 529 617
Resultat efter finansiella poster		-70 148	3 557 336
Resultat före skatt		-70 148	3 557 336
Årets resultat		-70 148	3 557 336

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 162 697 280 166 569 816

Summa Materiella anläggningstillgångar

162 697 280 166 569 816

Summa Anläggningstillgångar

162 697 280 166 569 816

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

22 267 122 923

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 5 634 959 10 473 432

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 740 366 663 128

Summa Kortfristiga fordringar

6 397 592 11 259 483

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 2 220 158 1 141 198

Summa Kassa och bank

2 220 158 1 141 198

Summa Omsättningstillgångar

8 617 751 12 400 681

Summa Tillgångar

171 315 030 178 970 497

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 050 250	2 050 250
Fond för yttre underhåll	3 863 553	3 272 553
Summa Bundet eget kapital	5 913 803	5 322 803

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	41 010 666	38 044 329
Årets resultat	-70 148	3 557 336
Summa Fritt eget kapital	40 940 517	41 601 665

Summa Eget kapital

46 854 320	46 924 468
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	74 237 500	90 550 000
Summa Långfristiga skulder		74 237 500	90 550 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 587 500	36 862 500
Leverantörsskulder		1 553 096	1 458 694
Skatteskulder		98 498	78 359
Övriga kortfristiga skulder		115 367	127 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 868 749	2 968 596
Summa Kortfristiga skulder		50 223 210	41 496 028

Summa Skulder

124 460 710	132 046 028
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

171 315 030	178 970 497
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 976 546	5 086 953
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 872 537	3 872 537
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 872 537	3 872 537
Erhållen ränta	36 298	10 532
Erlagd ränta	-1 976 676	-1 489 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 908 704	7 480 126
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-99 900	-302 346
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-104 134	191 561
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-204 034	-110 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 704 670	7 369 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 587 500	-10 868 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 587 500	-10 868 750
Årets kassaflöde	-3 882 830	-3 499 410
Likvida medel vid årets början	11 614 607	15 114 017
Likvida medel vid årets slut	7 731 777	11 614 607

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 639 700	21 983 552
	Hyror lokaler	258 559	243 708
	Hyror garage och parkeringsplatser	304 232	312 232
	Hyror övrigt	91 920	90 320
	Övriga primära intäkter	108 488	91 379
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 402 899	22 721 191
	Avgiftsbortfall	-1 032	-4 128
	Hyresbortfall	-181 396	-91 476
	<i>Summa</i>	-182 428	-95 604
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 220 471	22 625 587
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	178 550	8 193
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	178 550	8 193
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 876 928	-1 751 265
	Snö och halk-bekämpning	-281 954	-293 736
	Reparationer	-1 857 536	-1 766 911
	Planerat underhåll	-1 436 335	0
	Försäkringsskador	-1 616 842	-290 916
	El	-1 047 773	-1 018 040
	Uppvärmning	-4 448 049	-3 847 817
	Vatten	-1 103 602	-1 038 572
	Sophämtning	-1 060 862	-1 002 984
	Fastighetsförsäkring	-490 600	-429 501
	Kabel-TV och bredband	-82 344	-75 114
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-696 486	-667 506
	Förvaltningsavtalskostnader	-616 620	-598 191
	Övriga driftkostnader	-47 912	-27 812
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 663 843	-12 808 363

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 388	-22 511
	Administrationskostnader	-167 312	-162 849
	Extern revision	-29 500	-30 000
	Medlemsavgifter	-115 640	-115 975
	Föreningsverksamhet	-26 196	-32 288
	Övriga förvaltningskostnader	-100 076	-98 779
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-464 111	-462 402
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-314 472	-293 250
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-6 000	-7 800
	Sociala avgifter	-95 513	-96 475
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-421 985	-403 525
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 603	6 234
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 696	4 298
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 298	10 532
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 078 782	-1 535 260
	Övriga räntekostnader	-4 210	-4 889
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 082 992	-1 540 149

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	210 266 499	210 266 499
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 667 064	1 667 064
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	496 438	496 438
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	212 430 001	212 430 001
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 860 185	-41 987 648
	Årets avskrivningar	-3 872 537	-3 872 537
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 732 721	-45 860 185
	<i>Utgående redovisat värde</i>	162 697 280	166 569 816
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	269 000 000	269 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 690 000	2 690 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	131 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 174 000	1 174 000
	<i>Summa</i>	403 864 000	403 864 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	177 559 800	177 559 800
	Varav i eget förvar	-11 981 800	-11 981 800
	<i>Summa</i>	165 578 000	165 578 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 511 618	10 473 409
	Övriga fordringar	123 341	23
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 634 959	10 473 432
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	740 366	663 128
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	740 366	663 128
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	882 079	0
	Swedbank	0	1 138 072
	Swedbank	1 334 867	0
	Handelsbanken	3 212	3 126
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 220 158	1 141 198

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,76%	2024-09-25	20 500 000	500 000
Swedbank	0,81%	2024-06-19	10 437 500	250 000
Swedbank	2,29%	2024-11-25	12 500 000	0
Stadshypotek AB	0,56%	2025-04-30	11 875 000	250 000
Stadshypotek AB	0,91%	2025-12-01	11 012 500	400 000
Stadshypotek AB	3,84%	2028-04-30	18 812 500	500 000
Stadshypotek AB	0,56%	2025-04-30	11 875 000	250 000
Stadshypotek AB	3,78%	2027-12-01	12 250 000	250 000
Stadshypotek AB	4,13%	2028-12-01	10 562 500	500 000
			119 825 000	2 900 000

Långfristig del	74 237 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 437 500
Kortfristig del	45 587 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	882 079	1 895 498
Upplupna räntekostnader	261 371	155 055
Övriga upplupna kostnader	1 725 299	918 043
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 868 749	2 968 596

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västerby 2 i Järfälla för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Lyckdal
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS MEIJER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:53:18



LENITA GAELOK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:33:10



BJÖRN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:15:37



CHARLOTTE LIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:30:28



FRANZ VARGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 07:43:31



SARA GARENPAYEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:24:57



KRISTIAN REINOSO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:06:55



MALIN LYCKDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:10:42



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:30:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN LYCKDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:12:52



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:31:26



HSB – där möjligheterna bor

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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