



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-0415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bageriet 24	1961-10-13	1965
Bageriet 25	1961-10-13	1964 och 1965
Bageriet 26	1961-10-13	1964 och 1965
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10951
26	p-platser	0
18	lokaler (hyresrätt)	41
83	garageplatser	0
Totalt 275 objekt		10992

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 40 st 2 rok, 54 st 3 rok, 34 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Orrsveden	Ordförande	2017-11-08	
Lars Kalén	Ledamot	2019-11-13	
Marita Ringström	Ledamot	2013-11-05	
Bengt Fasth	Ledamot	2013-11-05	2022-10-18
Bo Willy Nilsson	Ledamot	2019-11-13	
Eva Tengvall	Ledamot	2017-11-08	
Amanda Norvik	Ledamot	2019-11-13	2023-03-28
Lina Maria Larsson	Ledamot	2023-03-28	
Victoria Masena	Ledamot	2022-10-18	
Bertil Eskilsson	Suppleant	2010-11-04	
Anders Craemer	Suppleant	2023-03-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Kalén, Marita Ringström, Bo Nilsson samt Anders Craemer.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Kalén, Marita Ringström, Mats Orrsveden, Eva Tengvall.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Helena Kulling med Hans-Erik Malmros som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva-Kristina Hallstan, Ingrid Fredriksson och Åsa Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-10. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-04.

Årsavgifter

Under året har årsavgiften varit oförändrad.

Övriga väsentliga händelser

Övriga intäkter elstöd 72850 kr

Tvättmedelskostnader 57867 kr (100109 kr). Snitt på 3 år 72537 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Ledbelysning i garaget
2021	Hissar på Humblegatan
2020	Lekplats på garage tak
2020	Laddplatser till el bilar i garaget (6st)
2020	Balkonglyft
2019	Byte av belysning i trapphus
2019	Muren vid spökbacken
2016	Stambyte som avslutas 2016
2014	Ny undercentral för fjärrvärme samt nya stamventiler
2012	Byte till elektroniska lås i garaget samt införande av kameraövervakning
2010	Renovering föreningslokal
2008	Renovering av tvättstugor inkl. ny maskinpark
2006	Renovering av mark och nya miljöhus
2000	Installation av eget fibernät i alla fastigheter
1999	Renovering av fasad och ny balkonger
2022	Värmejustering stamventiler radiatorer
2022	Passersystem porttelefoner
2022	Ny garageport
2022	Målning uteplatser och lusthus
2022	Takomläggning

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

Årtal	Ändamål
2023	Miljöcertifiering
2023	IMD-el
2023	Markarbete Humblegatan entréerna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	158	222	203	216	171
Skuldsättning, kr/kvm	4 866	4 984	4 966	4 518	4 582
Räntekänslighet, %	7	7	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	172	168	150	147	150
Driftskostnad, kr/kvm	502	486	427	422	463
Årsavgifter, kr/kvm	688	688	649	649	649
Totala intäkter, kr/kvm	753	752	703	705	700
Nettoomsättning, tkr	8 264	8 241	7 730	7 746	7 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	-428	707	947	600	24
Soliditet, %	12	12	11	10	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 428 909	0	0	1 428 909
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 080 341	0	215 462	1 295 803
S:a bundet eget kapital, kr	2 509 250	0	215 462	2 724 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 531 581	707 029	-215 462	5 023 148
Årets resultat, kr	707 029	-707 029	-428 492	-428 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 238 610	0	-643 954	4 594 656
S:a eget kapital, kr	7 747 860	0	-428 492	7 319 368

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 497 000 kr samt ianspråktagande skett med 281 538 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	5 238 610
Årets resultat, kr	-428 492
Reservation till underhållsfond, kr	-497 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	281 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 594 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 594 656
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 263 999	8 240 971
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 237 433	-5 051 482
Övriga externa kostnader	Not 3	-93 793	-103 757
Planerat underhåll		-281 539	-383 556
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-185 108	-185 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 552 412	-1 329 209
Övriga rörelsekostnader	Not 5	<u>-328 702</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 678 987</u>	<u>-7 053 113</u>
Rörelseresultat		585 012	1 187 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 143	12 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 030 646</u>	<u>-493 618</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 013 503</u>	<u>-480 829</u>
Årets resultat		-428 492	707 029

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	59 035 678	55 182 843
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>158 625</u>	<u>1 453 416</u>
		59 194 303	56 636 259
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>59 194 803</u>	<u>56 636 759</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 597	14 585
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 064 168	2 642 560
Placeringskonto HSB Stockholm		1 109 647	2 501 792
Övriga fordringar	Not 11	41 471	41 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>504 494</u>	<u>481 991</u>
		2 726 376	5 682 034
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 900 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 726 376</u>	<u>7 582 034</u>
Summa tillgångar		<u>61 921 179</u>	<u>64 218 793</u>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 428 909	1 428 909
Yttre underhållsfond	<u>1 295 803</u>	<u>1 080 341</u>
	2 724 712	2 509 250
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 023 148	4 531 581
Årets resultat	<u>-428 492</u>	<u>707 029</u>
	4 594 656	5 238 610
Summa eget kapital	<u>7 319 368</u>	<u>7 747 860</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>19 600 000</u>	<u>26 987 534</u>
	19 600 000	26 987 534
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 33 887 534	27 800 000
Leverantörsskulder	108 716	665 483
Skatteskulder	22 415	15 404
Övriga skulder	Not 16 2 500	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>980 646</u>	<u>1 000 012</u>
	35 001 811	29 483 399
Summa skulder	54 601 811	56 470 933
Summa eget kapital och skulder	<u>61 921 179</u>	<u>64 218 793</u>

Kassaflödesanalys	2023-06-30	2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-428 492	707 029
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 552 412	1 329 209
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 123 920	2 036 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 880	-90 301
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-569 122	-661 986
Kassaflöde från löpande verksamhet	539 918	1 283 951
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 439 158	-2 825 758
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 439 158	-2 825 758
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	200 000
Årets kassaflöde	-5 199 240	-1 341 807
Likvida medel vid årets början	7 044 352	8 386 159
Likvida medel vid årets slut	1 845 112	7 044 352

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82 % av anskaffningsvärdet.

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	2023-06-30	2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 529 016	7 529 016
Hyror	612 800	578 460
Övriga intäkter	125 683	137 895
Bruttoomsättning	<u>8 267 499</u>	<u>8 245 371</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 500	-4 400
	8 263 999	8 240 971
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 051 120	971 463
Reparationer	743 230	812 596
El	348 448	378 846
Uppvärmning	1 198 926	1 120 696
Vatten	344 863	341 940
Sophämtning	338 802	326 123
Fastighetsförsäkring	115 757	104 901
Kabel-TV och bredband	283 378	86 822
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	257 975	225 722
Förvaltningsarvoden	512 984	613 306
Övriga driftkostnader	41 950	69 068
	<u>5 237 433</u>	<u>5 051 482</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 938	8 222
Administrationskostnader	34 999	22 004
Extern revision	15 810	14 900
Konsultkostnader	0	27 400
Medlemsavgifter	37 046	31 232
	<u>93 793</u>	<u>103 757</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	135 000	135 000
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	8 000	8 000
Sociala avgifter	34 108	34 108
	<u>185 108</u>	<u>185 108</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering tak	328 702	0
	<u>328 702</u>	<u>0</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 015	970
Ränteintäkter HSB placeringskonto	15 163	3 255
Ränteintäkter HSB bunden placering	427	8 242
Övriga ränteintäkter	538	322
	<u>17 143</u>	<u>12 789</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 029 926	492 818
Övriga räntekostnader	720	800
	<u>1 030 646</u>	<u>493 618</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	78 977 085	77 265 013
Anskaffningsvärde mark	800 900	800 900
Utrangering	-606 671	-683 706
Årets investering	5 733 949	2 395 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 905 263	79 777 985
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 595 142	-23 949 639
Årets avskrivningar	-1 552 412	-1 329 209
Utrangering	277 969	683 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 869 585	-24 595 142
Utgående bokfört värde	59 035 678	55 182 843
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 561 000	2 561 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	259 561 000	259 561 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 453 416	1 023 436
Årets investeringar	4 439 158	2 825 758
Omklassificering till byggnad	-5 733 949	-2 395 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 625	1 453 416
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	41 471	41 106
	41 471	41 106
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	495 370	478 359
Upplupna intäkter	9 124	3 632
	504 494	481 991

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 900 000			
		0	1 900 000			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Nordea	39758345370	4,33%	2024-06-28	16 400 000	300 000
	SBAB	26157722	2,25%	2025-09-18	9 800 000	0
	SBAB	26747716	4,01%	2026-01-14	9 800 000	0
	SEB	42852252	0,84%	2023-12-28	6 650 000	700 000
	SEB	42852260	0,48%	2024-02-28	10 837 534	300 000
					53 487 534	1 300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 987 534
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 600 000
	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				56 063 000	54 943 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering				1 300 000	1 300 000
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				32 587 534	26 500 000
					33 887 534	27 800 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				2 500	2 500
					2 500	2 500
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				9 952	5 844
	Förutbetalda hyror och avgifter				700 389	673 061
	Övriga upplupna kostnader				270 305	321 107
					980 646	1 000 012

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

Noter**2023-06-30****2022-06-30****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....
Bo Willy Nilsson.....
Eva Tengvall.....
Lars Kalén.....
Lina Maria Larsson.....
Marita Ringström.....
Mats Orrsveden.....
Victoria Masena

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Helena Kulling.....
William Lindström

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg, org.nr. 715200-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är 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 uppger, 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. 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 Bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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. Revisor 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 överträdelse 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Kulling
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ORRSVEDEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 19:06:23



VICTORIA MASENA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 15:43:44



BO WILLY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 10:09:07



MARITA RINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 21:37:05



LINA MARIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 12:38:43



EVA TENGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 07:23:33



LARS KALÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 22:57:25



HELENA KULLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 20:10:55



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 09:29:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA KULLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 20:09:10



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 09:28:57



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.