



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-2024

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 951
26	p-platser	0
18	lokaler (hyresrätt)	41
83	garageplatser	0

Totalt 275 objekt	10 992
-------------------	--------

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	2018-11-13	
Lars Kalén	Ledamot	2019-11-13	
Marita Ringström	Ledamot	2017-11-13	
Bo Willy Nilsson	Ledamot	2019-11-13	
Kerstin Bergström	Ledamot	2023-11-14	
Jonas Karlsson	Ledamot	2023-11-14	
Eva Tengvall	Ledamot	2018-11-13	2023-11-14
Lina Maria Larsson	Ledamot	2023-03-28	2023-11-14
Victoria Masena	Ledamot	2023-03-28	
Bertil Eskilsson	Suppleant	2018-11-13	
Anders Craemer	Suppleant	2023-03-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Orrsveden Kerstin Bergström Jonas Karlsson och Bertil Eskilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Kalén, Marita Ringström, Bo Willy Nilsson, Mats Orrsveden och Eva Tengvall.

Revisorer har varit: Helena Kulling med Hans-Erik Malmros som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-08. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 7 %.

Ökning på garage 150 kr, P-plats 100 kr och förråd 100 kr.

Tvättmedelskostnader 113 337 kr (57 867 kr) Snitt på 3 år 73 117 kr.

Föreningen har infört IMD (Inviduell mätbar data) av el, vilket också har medfört att föreningen har momsregistrerats.

Föreningen har en aktuell 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 2024-04-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	IMD-el
2022	Värmejustering stamventiler radiatorer
2022	Passersystem porttelefoner
2022	Ledbelysning i garaget
2022	Takomläggning
2022	Målning uteplatser och lusthus
2022	Ny garageport
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

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

Årtal	Ändamål
2024	Stamspolning
2024	Markarbete Humblegatan entréerna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204 och under året har det tillkommit 12 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	158	222	203	216
Skuldsättning, kr/kvm	4 748	4 866	4 984	4 966	4 518
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 766	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	259	172	168	150	147
Årsavgifter, kr/kvm	773	688	688	649	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	753	752	703	705
Nettoomsättning, tkr	9 278	8 264	8 241	7 730	7 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	-182	-428	707	947	600
Soliditet, %	12	12	12	11	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garageytan är ej inkluderad i nyckeltalsberäkningarna. Jämförelsetal för tillkommande nyckeltal har ej beräknats.

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.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför nästa räkenskapsår (juli 2024) med 8%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång		
Bundet eget kapital			
Inbetalade insatser, kr	1 428 909	0	1 428 909
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 295 803	499 665	1 795 468
S:a bundet eget kapital, kr	2 724 712	499 665	3 224 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat, kr	5 023 148	-428 492	4 094 991
Årets resultat, kr	-428 492	428 492	-182 035
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 594 656	0	3 912 956
S:a eget kapital, kr	7 319 368	0	7 137 333

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 335 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 594 656
Årets resultat, kr	-182 035
Reservation till underhållsfond, kr	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 912 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 912 956
------------------------------------	------------------



RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 278 036	8 157 849
Övriga rörelseintäkter		88 625	106 150
Summa Rörelseintäkter		9 366 661	8 263 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 999 883	-5 430 691
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 738	-182 074
Personalkostnader	Not 5	-185 108	-185 108
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 552 412	-1 552 412
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-328 702
Summa Rörelsekostnader		-7 893 141	-7 678 987
Rörelseresultat		1 473 520	585 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 223	17 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 698 778	-1 030 646
Summa Finansiella poster		-1 655 555	-1 013 503
Resultat efter finansiella poster		-182 035	-428 492
Resultat före skatt		-182 035	-428 492
Årets resultat		-182 035	-428 492

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	57 906 266	59 035 678
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	158 625
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		57 906 266	59 194 303
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		57 906 766	59 194 803

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		168	6 597
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 182 657	2 215 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	736 287	504 494
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 919 112	2 726 376
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
Summa Omsättningstillgångar		3 419 112	2 726 376
Summa Tillgångar		61 325 878	61 921 179

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 428 909	1 428 909
Fond för yttre underhåll	1 795 468	1 295 803
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 224 377	2 724 712

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 094 991	5 023 148
Årets resultat	-182 035	-428 492
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 912 956	4 594 656

Summa Eget kapital**7 137 333****7 319 368**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 837 534	19 600 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		29 837 534	19 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 350 000	33 887 534
Leverantörsskulder		813 754	108 716
Skatteskulder		9 619	22 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 996	5 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 171 642	977 706
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		24 351 011	35 001 811

Summa Skulder**54 188 545****54 601 811****Summa Eget kapital och skulder****61 325 878****61 921 179**

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 473 520	585 012
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 552 412	1 552 412
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 552 412	1 552 412
Erhållen ränta	31 616	17 143
Erlagd ränta	-1 678 281	-1 026 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 379 267	1 128 028
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-295 156	-14 880
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	866 237	-573 230
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	571 081	-588 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 950 349	539 918
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-264 375	-4 110 456
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-264 375	-4 110 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 300 000	-1 300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-1 300 000
Årets kassaflöde	385 974	-4 870 538
Likvida medel vid årets början	2 173 814	7 044 352
Likvida medel vid årets slut	2 559 788	2 173 814

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.

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 050 380	7 529 016
	Individuell mätbar data (IMD) el	412 897	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	733 350	558 900
	Hyror övrigt	40 800	20 400
	Övriga primära intäkter	47 562	53 033
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 284 989	8 161 349
	Avgiftsbortfall	-7 053	-3 500
	Hyresbortfall	100	0
	<i>Summa</i>	-6 953	-3 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 278 036	8 157 849
Not 3	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-891 395	-827 447
	Snö och halk-bekämpning	-287 830	-223 673
	Reparationer	-392 236	-713 058
	Planerat underhåll	-70 335	-281 539
	Försäkringsskador	-5 835	-30 172
	El	-788 465	-348 448
	Uppvärmning	-1 359 659	-1 198 926
	Vatten	-682 798	-344 863
	Sophämtning	-355 030	-338 802
	Fastighetsförsäkring	-136 574	-115 757
	Kabel-TV och bredband	-283 882	-283 378
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-261 558	-257 975
	Förvaltningsavtalskostnader	-484 286	-466 653
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 999 883	-5 430 691
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 013	-5 938
	Administrationskostnader	-45 910	-54 215
	Extern revision	-17 750	-15 810
	Medlemsavgifter	-24 779	-24 280
	Föreningsverksamhet	-11 000	-11 877
	Övriga förvaltningskostnader	-49 286	-69 355
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-155 738	-182 074

Not 5	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-143 000	-143 000
	Sociala avgifter	-34 108	-34 108
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-185 108	-185 108
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-328 702
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-328 702
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	42 227	1 015
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	15 590
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	996	538
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 223	17 143
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 693 523	-1 029 926
	Övriga räntekostnader	-5 255	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 698 778	-1 030 646

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 307 876	78 180 598
	Ingående anskaffningsvärde mark	800 900	800 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	796 487	796 487
	Årets investeringar	423 000	5 127 278
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	85 328 263	84 905 263
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 869 585	-24 595 142
	Årets avskrivningar	-1 552 412	-1 552 412
	Omklassificeringar	0	277 969
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 421 997	-25 869 585
	<i>Utgående redovisat värde</i>	57 906 266	59 035 678
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	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
	<i>Summa</i>	259 561 000	259 561 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	56 063 000	56 063 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	158 625	1 453 416
	Omklassificering till byggnad	-158 625	-1 294 791
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	158 625
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 059 788	2 173 814
	Övriga fordringar	122 869	41 471
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 182 657	2 215 285

Not 13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-06-30

2023-06-30

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Upplupna ränteintäkter		11 607	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		724 681	504 494
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		736 287	504 494

Not 14

Övriga kortfristiga placeringar

2024-06-30

2023-06-30

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB		500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		500 000	0

Not 15

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,89%	2027-02-28	10 537 534	300 000
SEB	4,19%	2024-12-28	5 950 000	700 000
SBAB	4,01%	2026-01-14	9 800 000	0
Nordea	4,01%	2025-06-30	16 100 000	300 000
SBAB	2,25%	2025-09-18	9 800 000	0
			52 187 534	1 300 000

Långfristig del	29 837 534
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 050 000
Kortfristig del	22 350 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,89%	2027-02-28	10 537 534	300 000
SEB	4,19%	2024-12-28	5 950 000	700 000
SBAB	4,01%	2026-01-14	9 800 000	0
Nordea	4,01%	2025-06-30	16 100 000	300 000
SBAB	2,25%	2025-09-18	9 800 000	0
			52 187 534	1 300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 050 000
Kortfristig del	22 350 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	Övriga skulder		
	Depositioner	2 500	2 500
	Momsskuld	-11 368	0
	Övriga kortfristiga skulder	14 864	2 940
	Summa Övriga skulder	5 996	5 440

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	803 976	697 449
	Upplupna räntekostnader	30 449	9 952
	Övriga upplupna kostnader	337 217	270 305
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 171 642	977 706

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 Fjällnäset i Sundbyberg, org.nr. 715200-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjällnäset i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 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. Revisorerans 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 Kungsbron Borevision AB 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 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.

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 Fjällnåset i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisionssed 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Kulling
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-28 kl. 14:51:42



VICTORIA MASENA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:03:07



BO WILLY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:08:05



MARITA RINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:14:48



KERSTIN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:41:59



JONAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:25:13



LARS KALÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:02:25



HELENA KULLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 09:59:47



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 13:31:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-28 kl. 12:24:32



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 13:31:05



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.