

Årsredovisning 2022

HSB Brf Boken i Järfälla



Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-1087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 548 m². Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Viksjö 2:175	1969-12-31	1969
Järfälla Viksjö 2:176	1969-12-31	1969
Järfälla Viksjö 2:177	1969-12-31	1969
Järfälla Viksjö 2:178	1969-12-31	1969
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25937
166	lokaler inkl. förråd	978
259	parkeringsplatser	0
Totalt 707 objekt		26915

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 69 st 3 rok, 87 st 4 rok, 100 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Hansen	Ordförande
Tomas Tisell	Ledamot
Leif Blomkvist	Ledamot
Sten-Åke Svensson	Ledamot
Kickan Hagroos	Ledamot
Mats Lundberg	Ledamot
Lisa Plars	HSB-ledamot
Astrid Sjölander	Suppleant
Yassin Hussin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Sten-Åke Svensson (ledamot)
Leif Blomkvist (ledamot)
Kickan Hagroos (ledamot)
Astrid Sjölander (suppleant)
Yassin Hussin (suppleant)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tomas Tisell, Leif Blomkvist, Sten-Åke Svensson och Jörgen Hansen.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Adalberto Misas Córdova med Jeanette Sjölin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit:

Fram till stämman 2022-05-18: Pär Johansson (ordförande i VB utsedd av stämman 2021), Mikael Alm och Johan Edling.
Från stämman 2022-05-18: Pär Johansson (ordförande i VB utsedd av stämman) och Mikael Alm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3 % den 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Ombyggnad och underhåll

Under 2022 genomfördes ett pilotprojekt runt och under hus A (Axvägen 1-7) för att säkra mot skadedjur (råttor). Utvärderingen av pilotprojektet sker fram till sommaren 2023. Underhåll av våra fastigheter har utförts fortlöpande under hela året.

Vattenskador

Föreningen har under året haft relativt få skador som är relaterade till fukt eller vattenläckage.

Arlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året förmedlat information till boende via föreningens webbplats, styrelsen arbetar fortlöpande med webbplatsen samt med vårt interna medlemsblad "Bokenbladet" som har utkommit med 4 nummer under 2022.

Fritidslokalen

Fritidslokalen har under 2022 varit populär att boka och använda av medlemmarna. 6 december genomfördes en öppet hus-kväll med julfika i fritidslokalen.

Hobbylokalen

Hobbylokalen har under året varit fortsatt stängd. I enlighet med av föreningsstämman 2020 beviljad motion undersöks om denna lokal kan byggas om till övernattningslokal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Balkongutbyggnad (2005), fönsterbyte (2016) och stambyte (2019-2021).

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

Det är ett nytt ekonomiskt läge nu med bland annat högre bankräntor för föreningens lån samt hög samhällsinflation som påverkar alla kostnader. På grund av det är alla större planer och projekt som inte är underhåll senarelagda.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtit och 1 bostadsrätt upplåtits i andra hand.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 378 och under året har det tillkommit 40 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 384.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % från och med 2023-01-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	281	404	276	307	260
Skuldsättning, kr/kvm	6 490	6 608	5 750	2 720	977
Räntekänslighet, %	8	8	7	4	1
Energikostnad, kr/kvm	218	248	225	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	512	551	514	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	853	828	804	781	758
Totala intäkter, kr/kvm	871	1 021	845	0	0
Nettoomsättning, tkr	24 140	27 483	22 746	22 271	21 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 825	7 665	6 283	5 596	5 447
Soliditet, %	26	24	24	35	55

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 016 600	0	0	3 016 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 739 065	0	1 713 149	15 452 214
S:a bundet eget kapital, kr	16 755 665	0	1 713 149	18 468 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 664 147	7 664 610	-1 713 149	40 615 608
Årets resultat, kr	7 664 610	-7 664 610	2 824 994	2 824 994
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	42 328 757	0	1 111 845	43 440 602
S:a eget kapital, kr	59 084 422	0	2 824 994	61 909 416

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 885 000 kr samt ianspråktagande skett med 171 851 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	40 615 608
Årets resultat, kr	2 824 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	43 440 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-641 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 399
Balanseras i ny räkning, kr	42 975 001

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 140 235	27 482 916
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 171 527	-14 627 157
Övriga externa kostnader	Not 3	-247 298	-455 625
Planerat underhåll		-175 399	-171 851
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 551	-194 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 565 850	-3 032 075
Summa rörelsekostnader		-19 317 625	-18 481 478
Rörelseresultat		4 822 611	9 001 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	87 443	37 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 085 060	-1 373 998
Summa finansiella poster		-1 997 617	-1 336 828
Årets resultat		2 824 994	7 664 610

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	220 684 655	222 908 194
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	811 654
		<u>220 684 655</u>	<u>223 719 849</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>220 684 655</u>	<u>223 719 849</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 438	5 766
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 638 469	8 947 294
Övriga fordringar	Not 10	76 864	67 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	922 735	540 967
		<u>8 650 506</u>	<u>9 561 057</u>
Kassa och bank	Not 12	12 998 466	8 915 706
Summa omsättningstillgångar		<u>21 648 972</u>	<u>18 476 763</u>
Summa tillgångar		<u>242 333 627</u>	<u>242 196 611</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 016 600	3 016 600
Yttre underhållsfond	15 452 214	13 739 065
	<u>18 468 814</u>	<u>16 755 665</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	40 615 608	34 664 147
Årets resultat	2 824 994	7 664 610
	<u>43 440 602</u>	<u>42 328 757</u>
Summa eget kapital	<u>61 909 416</u>	<u>59 084 422</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 101 854 856	26 036 640
	<u>101 854 856</u>	<u>26 036 640</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 72 819 192	151 830 972
Leverantörsskulder	1 041 621	1 216 737
Skatteskulder	22 128	29 199
Fond för inre underhåll	1 053 321	996 017
Övriga skulder	Not 15 29 236	15 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 3 603 856	2 986 795
	<u>78 569 355</u>	<u>157 075 549</u>
Summa skulder	180 424 211	183 112 189
Summa eget kapital och skulder	<u>242 333 627</u>	<u>242 196 611</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 824 994	7 664 610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 565 850	3 032 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 390 843	10 696 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-398 274	373 368
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	505 586	-5 817 248
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 498 155	5 252 806
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 530 656	-37 800 474
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 530 656	-37 800 474
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 193 564	25 138 110
Amortering av långfristiga skulder	0	-2 038 850
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 193 564	23 099 260
Årets kassaflöde	2 773 935	-9 448 408
Likvida medel vid årets början	17 863 000	27 311 408
Likvida medel vid årets slut	20 636 935	17 863 000

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 BFAR 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.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 965 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 135 786	21 486 576
Individuell mätning el	789 515	822 239
Hyrer	1 049 519	1 042 951
Övriga intäkter	309 576	4 264 628
Bruttoomsättning	24 284 396	27 616 394
Avgifts- och hyresbortfall	-50 924	-40 481
Hyresförluster	-240	0
Avsatt till inre fond	-92 997	-92 997
	24 140 235	27 482 916
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 662 087	2 754 933
Reparationer	1 381 307	2 089 382
El	1 886 031	1 902 651
Uppvärmning	3 628 517	3 728 786
Vatten	1 134 346	1 045 236
Sophämtning	1 005 257	659 753
Fastighetsförsäkring	545 278	665 089
Kabel-TV och bredband	540 246	455 328
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	465 428	448 098
Förvaltningsarvoden	863 692	805 691
Övriga driftkostnader	59 337	72 211
	14 171 527	14 627 157
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 466	29 371
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 622	28 532
Administrationskostnader	68 907	176 434
Extern revision	27 750	26 625
Konsultkostnader	7 750	113 668
Medlemsavgifter	90 803	80 995
	247 298	455 625
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	126 530	119 452
Revisionsarvode	140	7 000
Övriga arvoden	7 219	31 476
Sociala avgifter	23 662	35 592
Övriga personalkostnader	0	1 250
	157 551	194 770

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 356	7 454
	Övriga ränteintäkter	83 087	29 717
		87 443	37 170
 Not 6	 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 076 292	1 373 503
	Övriga räntekostnader	8 768	495
		2 085 060	1 373 998

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	246 226 794	76 420 153
Anskaffningsvärde mark	3 484 000	3 484 000
Årets försäljning/utrangeringar	0	-5 909 829
Årets investeringar	2 342 311	175 716 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 053 105	249 710 794
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 802 600	-29 680 354
Årets avskrivningar	-4 565 850	-3 032 075
Årets försäljning/utrangeringar	0	5 909 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 368 449	-26 802 600
Utgående bokfört värde	220 684 655	222 908 194
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	291 000 000	207 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 985 000	2 944 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	722 000	722 000
Summa taxeringsvärde	423 707 000	300 666 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	260 815	260 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 815	260 815
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-260 815	-260 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 815	-260 815
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	811 654	138 727 650
Årets investeringar	0	-137 915 995
Omklassificering till byggnad	-811 654	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	811 654
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	76 864	67 030
	76 864	67 030
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	922 735	540 967
	922 735	540 967

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	SBAB	12 870 634	8 788 016			
	Nordea	23 159	23 127			
	Swedbank	104 673	104 563			
		<u>12 998 466</u>	<u>8 915 706</u>			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	546814	2,10%	2025-03-30	26 062 616	529 180
	Swedbank	2953746035	3,01%	2023-03-28	29 400 000	600 000
	Swedbank	2954196685	0,61%	2024-11-25	26 036 640	531 360
	Swedbank	2954701948	2,71%	2023-02-28	40 734 792	850 000
	Swedbank	2955035379	3,83%	2026-10-23	52 440 000	1 623 860
					<u>174 674 048</u>	<u>4 134 400</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				154 002 048	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				101 854 856	
	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				179 608 500	179 608 500
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				<u>72 819 192</u>	<u>151 830 972</u>
					72 819 192	151 830 972
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				0	15 830
	Källskatt				<u>29 236</u>	<u>0</u>
					29 236	15 830
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				455 795	99 041
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 170 318	1 908 930
	Övriga upplupna kostnader				<u>977 743</u>	<u>978 824</u>
					3 603 856	2 986 795
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Kickan Hagroos.....
Jörgen Hansen.....
Leif Blomkvist.....
Lisa Plars.....
Mats Lundberg.....
Sten Åke Svensson.....
Tomas Tisell.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Järfälla, org.nr. 713200-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfälskning, 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 Boken i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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

Adalberto Misas Cordova
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 står något i årsredovisningen.