



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pinjen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pinjen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716421-1307 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Viksjö 3:597	2001-06-12	2001

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1290
24	p-platser	0
Totalt 48 objekt		1290

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carina Drago	Ordförande	2018-05-17	
Ingegärd Holmberg	Ledamot	2018-05-17	
Tommy Näppi	HSB-ledamot	2016-05-17	
Jessica Martens	Ledamot	2022-08-08	
Frida Sjölander	Ledamot	2021-10-19	
Andrea Peyron	Ledamot	2017-05-19	2022-08-08



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Carina Drago

Frida Sjölander

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten utöver årsmöte och konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Ingegärd Holmberg, Carina Drago, Jessica Martens, Frida Sjölander, Andrea Peyron.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Rolf Lindell (flyttat sep 2022), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % från 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Renovering och målning av fasad
2021	Plantering av japanska körsbärsträd
2021	Mur byggdes vid husgrund för att få bättre avring.
2019	Stamspolning
2023	Stamspolning
2016	Utökning av p-platser
2023	Nytt Gunnebostängsel vid uppfarten

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

Årtal	Ändamål
2023	El-stolpar till parkeringen
2023/24	Målning av dörrar
2023	Belysningstolpar justering fundamet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	258	206	213	386	217
Skuldsättning, kr/kvm	7 116	7 325	7 536	7 746	7 374
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	229	222	210	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	941	886	789	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 047	1 027	1 007	1 007	987
Totala intäkter, kr/kvm	1 289	1 178	1 094	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 662	1 519	1 411	1 408	1 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	54	63	-611	-409
Soliditet, %	49	48	47	46	49

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	8 526 996	0	0	8 526 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	480 000	0	0	480 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 416 622	0	212 000	1 628 622
S:a bundet eget kapital, kr	10 423 618	0	212 000	10 635 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 416 676	54 337	-212 000	-1 574 339
Årets resultat, kr	54 337	-54 337	120 534	120 534
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 362 339	0	-91 466	-1 453 805
S:a eget kapital, kr	9 061 279	0	120 534	9 181 813

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 574 339
Årets resultat, kr	120 534
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 453 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-369 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 822 805

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	1 662 106	1 519 232
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 124 282	-1 068 333
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 056	-38 842
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-41 990	-35 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 915	-211 915
Summa rörelsekostnader		-1 425 242	-1 354 296
Rörelseresultat		236 864	164 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	383	417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-116 713	-111 016
Summa finansiella poster		-116 329	-110 599
Årets resultat		120 534	54 337

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 084 383	18 296 298
		<u>18 084 383</u>	<u>18 296 298</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 084 383</u>	<u>18 296 298</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 927	779
Övriga fordringar	Not 8	483 020	512 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>92 445</u>	<u>49 679</u>
		581 392	563 401
Kassa och bank	Not 10	36 496	33 729
Summa omsättningstillgångar		<u>617 888</u>	<u>597 130</u>
Summa tillgångar		<u>18 702 271</u>	<u>18 893 429</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 006 996	9 006 996
Yttre underhållsfond		<u>1 628 622</u>	<u>1 416 622</u>
		10 635 618	10 423 618
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 574 339	-1 416 676
Årets resultat		<u>120 534</u>	<u>54 337</u>
		-1 453 804	-1 362 339
Summa eget kapital		<u>9 181 814</u>	<u>9 061 279</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>7 365 561</u>	<u>6 609 818</u>
		7 365 561	6 609 818
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 814 324	2 843 824
Leverantörsskulder		100 673	147 428
Skatteskulder		3 423	1 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>236 477</u>	<u>229 096</u>
		2 154 897	3 222 331
Summa skulder		<u>9 520 458</u>	<u>9 832 149</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 702 271</u>	<u>18 893 429</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	120 534	54 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	211 915	211 915
Kassaflöde från löpande verksamhet	332 449	266 253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 915	-1 551
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-37 935	-18 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	246 600	246 421
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-273 757	-271 756
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-273 757	-271 756
Årets kassaflöde	-27 157	-25 335
Likvida medel vid årets början	546 652	571 988
Likvida medel vid årets slut	519 495	546 652

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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 202 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 351 152	1 324 656
Hyror	71 661	71 766
Bredband	36 000	36 000
Övriga intäkter	208 692	89 338
Bruttoomsättning	<u>1 667 505</u>	<u>1 521 760</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 339	-2 528
Hyresförluster	<u>-60</u>	<u>0</u>
	1 662 106	1 519 232
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	247 358	169 415
Reparationer	293 430	343 010
El	44 932	27 922
Uppvärmning	185 930	187 530
Vatten	64 776	70 798
Sophämtning	31 914	23 141
Fastighetsförsäkring	37 504	36 062
Kabel-TV och bredband	57 631	60 002
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 456	35 016
Förvaltningsarvoden	114 529	107 548
Övriga driftkostnader	<u>9 822</u>	<u>7 890</u>
	1 124 282	1 068 333
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 271
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 678	0
Administrationskostnader	15 628	12 570
Extern revision	12 125	11 375
Medlemsavgifter	<u>12 625</u>	<u>12 625</u>
	47 056	38 842
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	33 000	28 000
Sociala avgifter	<u>8 990</u>	<u>7 207</u>
	41 990	35 207
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	266	417
Övriga ränteintäkter	<u>117</u>	<u>0</u>
	383	417
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	115 020	109 548
Övriga räntekostnader	<u>1 693</u>	<u>1 468</u>
	116 713	111 016

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 7	Byggnader och mark						
	Akkumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 174 000	19 174 000				
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 555 000	1 555 000				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 729 000	20 729 000				
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar	-2 432 702	-2 220 787				
	Årets avskrivningar	-211 915	-211 915				
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 644 617	-2 432 702				
	Utgående redovisat värde	18 084 383	18 296 298				
	Taxeringsvärde						
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 000 000	14 400 000				
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0				
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	4 513 000				
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0				
	Summa taxeringsvärde	26 400 000	18 913 000				
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	21	20				
	Avräkningskonto HSB Stockholm	482 999	512 923				
		483 020	512 943				
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	92 445	49 679				
		92 445	49 679				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 10	Kassa och bank						
	Swedbank	36 496	33 729				
		36 496	33 729				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	197377	1,15%	2024-07-30	472 500	70 000	
	Stadshypotek AB	219061	0,93%	2023-10-30	1 605 120	75 000	
	Stadshypotek AB	271880	0,98%	2024-04-30	2 334 918	50 000	
	Stadshypotek AB	412743	0,96%	2025-10-30	2 209 780	50 000	
	Stadshypotek AB	463771	2,13%	2025-03-30	2 551 751	33 388	
					9 174 069	278 388	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 782 129	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 365 561	
	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					11 722 000	11 722 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Checkkredit Handelsbanken, beviljad kredit 100 000 kr	5 816	4 501
Kortfristig del av långfristig skuld	1 808 508	2 839 323
	1 814 324	2 843 824

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	19 826	16 860
	Förutbetalda hyror och avgifter	129 339	139 452
	Övriga upplupna kostnader	87 312	72 784
		236 477	229 096

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

Not 14 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Carina Drago

.....
Frida Sjölander

.....
Ingegärd Holmberg

Jessica Martens

Tommy Näppi

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pinjen i Järfälla, org.nr. 716421-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Pinjen 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. 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 trygghetssätt.

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

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

CARINA DRAGO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:39:29



JESSICA MARTENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:36:20



FRIDA SJÖLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 23:05:11



INGEGÄRD HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:47:17



TOMMY NÄPPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:42:24



SEBASTIAN SCHÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:02:54



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:40:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SEBASTIAN SCHÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:02:06



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:41:38



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 föreningsstämmans 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.