



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716417-7599 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Berghem 2:15	1982-06-07	1985
Järfälla Berghem 2:16	1982-06-07	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13044
142	garageplatser	0
66	p-platser	0
Totalt 371 objekt		13044

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 53 st 3 rok, 45 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Lindfeldt	Ordförande	2022-06-28	
Susanne Lindfeldt	Ledamot	2021-05-04	2022-06-28
Lillemor Johansson	Ledamot	2018-05-03	
Marielle Norell	Ledamot	2022-05-04	
Linda Fernando	Ledamot	2022-05-04	
Patrick Ärlemalm	Ledamot	2022-10-03	
Camilla Suneson	Ledamot	2016-04-26	
Håkan Brinck	Suppleant	2022-10-03	
Majmo Christiansson	Suppleant	2022-05-04	
Emir Guldvek	Suppleant	2022-06-28	
Patrik Feltsen	Ordförande	2018-12-18	2022-06-28
Birgitta Åkerlund	Ledamot	2017-05-18	2022-05-04
Anna Littorin Ferm	Ledamot	2020-06-21	2022-05-04
Claes Johansson	Ledamot	2021-05-04	2022-05-04
Håkan Brinck	Suppleant	2020-06-21	2022-05-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Susanne Lindfeldt, Marielle Norell, Linda Fernando Körner, Majmo Christiansson, Håkan Brinck.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten (12 st styrelsemöten plus årsstämma, extrastämma och konstituerande möten efter vardera dessa).

Firmatecknare har varit: Håkan Brinck, Birgitta Åkerlund, Lillemor Johansson, Susanne Lindfeldt, Patrik Feltsen, Marielle Norell.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Marzena Josefsson (sammanställande) och Pia Norén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, inklusive 1 fullmakt. En extra stämma hölls 2022-10-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad, men januari 2022 var avgiftsfri.

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.

Projekt som blev klara under 2022 som beslutades på stämman 2020:

- Ombyggnad av föreningslokal till ny lägenhet är klar. (Upplåtelsen kommer att redovisas 2023)

Under 2022 har även följande projekt avslutats:

- Renovering av festlokal
- Renovering av bastun
- I samband med renoveringarna har nytt teknikrum, styrelserum samt föreningsförråd byggts.
- De låga radhustaken har bytts i sin helhet (etapp 1)
- Stampsolning har utförts
- OVK har genomförts (med anmärkningar, planerad åtgärd 2023)
- Nollning av området (växtlighet/ framsidor) har utförts

De senaste åren utfördes följande åtgärder:

- 2021: Laddstolpar för elbilar
- 2021: Installation av solceller
- 2021: Totalrenovering Gym
- 2020: Installation av bergvärme
- 2020: Tilläggsisolering vindar
- 2020: Byte av garagetak
- 2019: Målning av dörrar
- 2018: Totalrenovering tvättstugor
- 2018: RCO-system installerat för in- och utpassering lokaler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2023:

- Byte av de höga radhustaken (etapp 2)
- Åtgärder OVK-anmärkningar
- Åtgärder VVS (felaktiga renoveringar)
- Åtgärder av besiktningsanmärkningar lekplatser
- Fortsatt nollning (baksidor samt staket/ grindar framsidor)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 29 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	262	365	398	352	284
Skuldsättning, kr/kvm	5 702	5 809	5 916	4 874	4 984
Räntekänslighet, %	8	7	8	6	6
Energikostnad, kr/kvm	77	66	116	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	480	462	398	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	719	784	784	784	784
Totala intäkter, kr/kvm	802	888	876	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 539	11 551	11 421	11 480	10 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	399	1 740	1 848	1 864	473
Soliditet, %	26	25	23	26	24

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	5 750 871	0	0	5 750 871
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	667 768	0	0	667 768
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 764 822	0	-426 338	1 338 484
S:a bundet eget kapital, kr	8 183 461	0	-426 338	7 757 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 303 724	1 740 105	426 338	18 470 166
Årets resultat, kr	1 740 105	-1 740 105	399 212	399 212
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 043 829	0	825 550	18 869 378
S:a eget kapital, kr	26 227 290	0	399 212	26 626 501

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 426 338 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	18 470 167
Årets resultat, kr	399 212
Reservation till underhållsfond, kr	-84 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	353 669
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 139 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	19 139 048

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

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

*

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 538 682	11 551 053
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 642 045	-4 579 330
Övriga externa kostnader	Not 3	-472 059	-1 189 927
Planerat underhåll		-353 669	-426 338
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-260 330	-250 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 669 238	-2 600 990
Summa rörelsekostnader		-9 397 341	-9 046 798
Rörelseresultat		1 141 342	2 504 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	36 644	50 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-778 774	-815 038
Summa finansiella poster		-742 130	-764 150
Årets resultat		399 212	1 740 105

* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisnings uppställning, ny kontoplan mm.

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	91 426 784	89 559 608
Inventarier och maskiner	Not 8	1 708 247	1 878 087
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 169 125	2 001 943
		<u>95 304 156</u>	<u>93 439 638</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 304 156</u>	<u>93 439 638</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 865	2 021
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 514 091	2 950 658
Övriga fordringar	Not 10	15	166 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	507 469	257 624
		<u>2 030 440</u>	<u>3 377 236</u>
Kassa och bank	Not 12	5 115 611	7 624 212
Summa omsättningstillgångar		<u>7 146 052</u>	<u>11 001 448</u>
Summa tillgångar		<u>102 450 208</u>	<u>104 441 086</u>

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 750 871	5 750 871
Upplåtelseavgifter		667 768	667 768
Yttre underhållsfond		1 338 484	1 764 822
		<u>7 757 123</u>	<u>8 183 461</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 470 166	16 303 724
Årets resultat		399 212	1 740 105
		<u>18 869 378</u>	<u>18 043 828</u>
Summa eget kapital		<u>26 626 501</u>	<u>26 227 289</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	62 865 328	67 543 954
		<u>62 865 328</u>	<u>67 543 954</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 507 629	8 229 003
Leverantörsskulder		94 434	2 133 800
Skatteskulder		59 739	12 349
Fond för inre underhåll		54 205	54 205
Övriga skulder	Not 15	20 403	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 221 969	240 486
		<u>12 958 379</u>	<u>10 669 843</u>
Summa skulder		<u>75 823 707</u>	<u>78 213 797</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>102 450 208</u>	<u>104 441 086</u>

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla**Kassaflödesanalys****2022-01-01
2022-12-31****2021-01-01
2021-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

399 212

1 740 105

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

2 669 238

2 600 990

Kassaflöde från löpande verksamhet

3 068 450

4 341 094

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-89 771

-176 091

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-990 091

-346 528

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 988 589

3 818 476

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-4 713 756

-3 075 818

Justering för poster som inte ingår i investeringsverksamhet

180 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-4 533 756

-3 075 818

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-1 400 000

-1 400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-1 400 000

-1 400 000

Årets kassaflöde**-3 945 167****-657 342****Likvida medel vid årets början****10 574 869****11 232 212****Likvida medel vid årets slut****6 629 703****10 574 869**

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

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

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.

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 377 121	10 222 568
	Individuell mätning el	116 276	17 798
	Hyror	865 820	829 744
	Bredband	2 160	352 080
	Övriga intäkter	177 306	128 863
	Bruttoomsättning	10 538 682	11 551 053
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 337 995	1 136 643
	Reparationer	1 226 660	737 998
	El	490 933	322 277
	Uppvärmning	0	1 612
	Vatten	624 087	549 859
	Sophämtning	334 722	346 375
	Fastighetsförsäkring	194 458	186 979
	Kabel-TV och bredband	419 547	426 248
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	357 597	310 207
	Förvaltningsarvoden	616 379	530 263
	Övriga driftkostnader	39 667	30 870
		5 642 045	4 579 330
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	3 000	6 229
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	152 674	217 508
	Administrationskostnader	97 150	224 085
	Extern revision	17 850	17 425
	Konsultkostnader	151 925	675 221
	Medlemsavgifter	49 460	49 460
		472 059	1 189 927
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	202 100	188 700
	Övriga arvoden	0	5 000
	Löner och övriga ersättningar	1 800	0
	Sociala avgifter	56 430	56 512
		260 330	250 212
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 351	3 000
	Övriga ränteintäkter	35 294	47 888
		36 644	50 888
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	778 234	812 633
	Övriga räntekostnader	540	2 405
		778 774	815 038

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	119 248 054	117 128 622
Anskaffningsvärde mark	3 300 000	3 300 000
Årets investeringar	4 366 574	2 119 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 914 627	122 548 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 988 446	-30 557 296
Årets avskrivningar	-2 499 397	-2 431 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 487 843	-32 988 446
Utgående bokfört värde	91 426 784	89 559 608
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	2 239 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	228 000 000	166 239 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 448 273	2 448 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 448 273	2 448 273
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-570 186	-400 345
Årets avskrivningar	-169 841	-169 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-740 026	-570 186
Bokfört värde	1 708 247	1 878 087
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 001 943	1 045 557
Årets investeringar	4 713 756	956 386
Omklassificering till byggnad, inkl. UH	-4 546 574	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 169 125	2 001 943
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15	0
Övriga fordringar	0	115 000
	15	115 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	507 469	257 624
	507 469	257 624

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

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	SBAB	5 115 611	7 624 212			
		5 115 611	7 624 212			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	208851	1,55%	2027-03-01	6 679 003	0
	Stadshypotek AB	306569	1,31%	2023-07-30	11 357 629	0
	Stadshypotek AB	396963	1,38%	2029-10-30	15 000 000	0
	Stadshypotek AB	465294	0,58%	2025-12-30	15 294 386	0
	Swedbank	2951008552	3,07%	2023-02-28	150 000	150 000
	Swedbank	2952757736	1,09%	2028-06-21	15 000 000	0
	Swedbank	2953745540	0,54%	2024-06-19	10 891 939	0
					74 372 957	150 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 622 957
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					62 865 328
	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					96 838 000
						96 838 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				11 507 629	8 229 003
					11 507 629	8 229 003
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				20 403	0
					20 403	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				51 726	52 123
	Förutbetalda hyror och avgifter				906 399	101 396
	Övriga upplupna kostnader				263 844	86 967
					1 221 969	240 486

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

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Camilla Suneson

Lillemor Johansson

Linda Fernando

Marielle Norell

Patrick Ärlemalm

Susanne Lindfeldt

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Jenny Renglund
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Nydal i Järfälla, org.nr. 716417-7599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Nydal 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 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

Jenny Renglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

SUSANNE LINDFELDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:41:14



PATRICK ÄRLEMALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 12:08:30



LILLEMOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:56:32



LINDA FERNANDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 13:34:54



MARIELLE NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:56:32



CAMILLA SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:38:54



JENNY RENGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:06:53



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:54:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JENNY RENGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:14:04

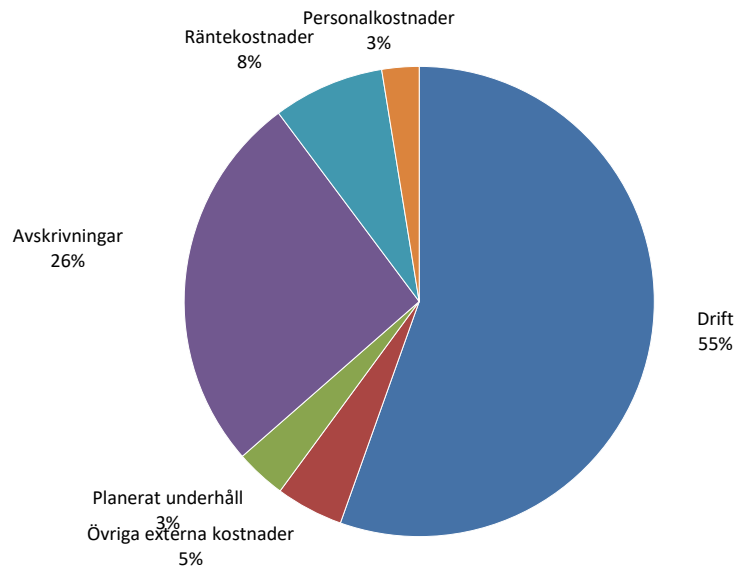
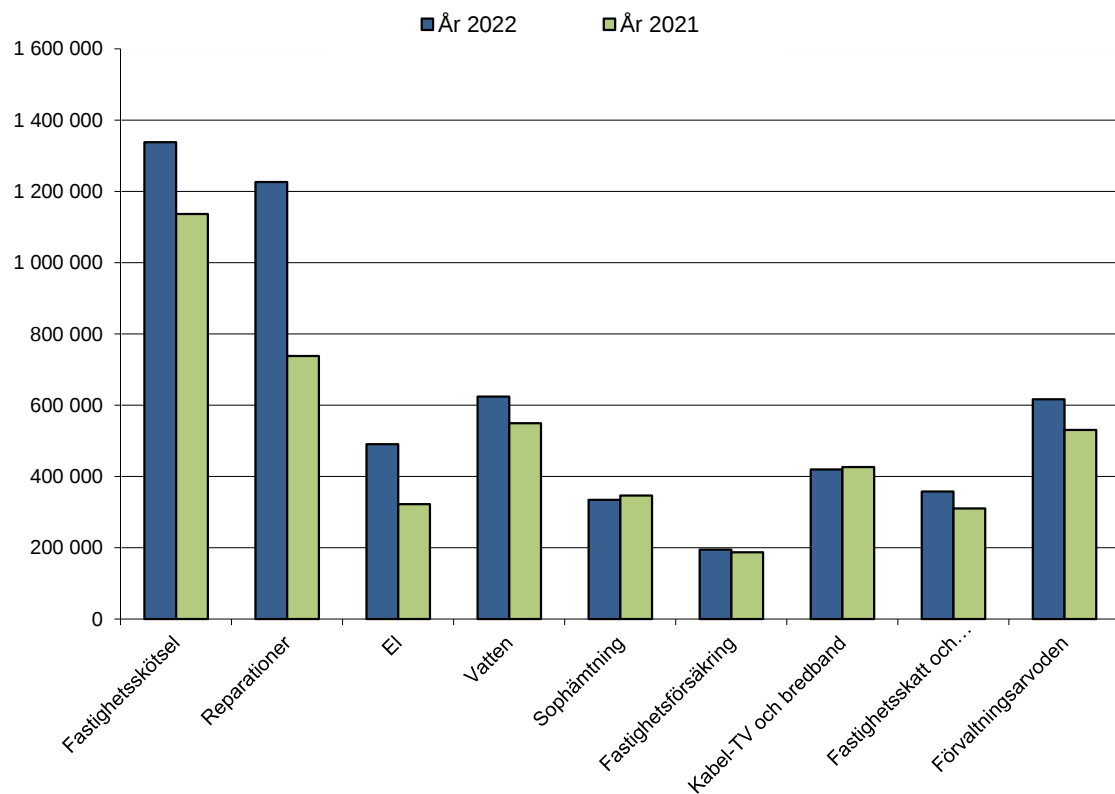


KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:52:40



HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

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.