ÅRSREDOVISNING 2021
HSB Brf Svetsaren i Järfälla

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning för

HSB Brf Svetsaren i Järfälla

713200-0923

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Svetsaren i Järfälla, 713200-0923, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 7:2, 7:3, 7:4 och 7:5 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1963 uppförts en byggnad, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler samt en byggnad för tvättstuga och lokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 26 071 kvm. Taxeringsvärdet är 239 268 tkr, varav byggnadsvärdet är 165 730 tkr och markvärdet 73 538 tkr.

Fastigheterna har under 2021 varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar och ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	296	20 451
Lokaler (ink förråd)	25	771
Garage	72	1 007
Bilplatser	166	-
	559	22 229

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt. Ytan för denna lokal uppgår till 226 m². Föreningen disponerar därutöver två lokaler på sammanlagt 187 m² som samlingslokaler och styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.
Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 11 st. lägenheter hade av föreningen godkänts för andrahandsuthyrning under 2021.

Fastighetsadresser:
Svetsarvägen 1 - 27, ojämna nummer.

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Ett tekniskt avtal för drift och energimätning med HSB Värmland.

Trappstädning och gemensamma utrymmen har enligt avtal skötts av Lokala Skurar.

Underhållsmarkskötsel har utförts av Strand Fastighetsteknik & Markskötsel.

Plogning och sandning har enligt avtal utförts av Strand Fastighetsteknik & Markskötsel.

Hissar har under året skötts av Stockholms Hiss Service.

90.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i samfällighetsföreningen för sopsug i Norra Kallhäll med org.nr. 716418-4140. Föreningen har ett andelstal på 24,67 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en gemensam sopsugsanläggning.

Övriga medlemmar i sopsugssamfälligheten är HSB Brf Kolarängen i Järfälla (40,22 %), Willhem (27,91 %) och Järfälla kommun (7,20 %).

Ägartillskott utöver budget har behövts göras under 2021 då reparationer har varit nödvändiga. Föreningen har fått dispens fram till 2024 från kravet på sortering av matavfall från restavfall för att föreningen ska hinna placera ut nödvändiga kärl. Det är oklart vad sopsugens roll blir i framtiden.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Richard Högqvist	Ordförande
Fredrik Nordlander	Vice ordförande
Anna Knipström	Sekreterare
Gabriel Stupak Witt	Ledamot
Karin Våldal	Ledamot
Ulrika Svensson	Ledamot
Conny Jonsson	HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter 2022
Fredrik Nordlander
Gabriel Stupak Witt
Karin Våldal

Förvaltare
Förvaltare från HSB Norra Stor-Stockholm har under året varit Åsa Aremyr Boding.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Richard Högqvist, Fredrik Nordlander, Gabriel Stupak Witt och Karin Våldal.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen, Lotta Engleson som sammankallande och Eva Örtenberg som revisorssuppleant, samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Sylvia Fröde och Sabrina Saleem som sammankallande.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 376 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

9D.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Richard Högqvist	Ordinarie
Fredrik Nordlander	Suppleant
Karin Våldal	Suppleant

Stämmoombud för samfällighetsföreningen för sopsug i Norra Kallhäll

Ordinarie	Suppleant
Richard Högqvist	Gunnar Olsson

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning, tkr	14 524	14 451	14 565	14 126	14 039
Årets resultat, tkr	239	620	-257	393	2 419
Fond för yttre underhåll, tkr	16 772	17 357	19 246	18 805	16 366
Belåning, kr/kvm totalyta	2 426	2 480	2 543	2 720	2 776
Räntekänslighet*	4,0	4,1	4,2	4,3	4,5
Soliditet, %	41	40	37	37	36
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	656	655	652	655	636
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	149	193	223	140	207

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Upplåtelseavgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	1 862 903	3 881 282	17 356 608	15 710 091	619 679
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-584 868	1 204 548	-619 679
Årets resultat					239 245
	1 862 903	**3 881 282**	**16 771 740**	**16 914 639**	**239 245**

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på 239 tkr. En specifikation över intäkter och kostnader finns i noter 2-7.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. *Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.*

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

90.

Underhåll och investeringar

Större underhållsarbete och investeringar skrivs av i lämplig takt. Se mer under rubriken redovisningsprinciper i årsredovisningen.

Händelser under året

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-06-16 genom poströstning. På stämman deltog genom poströstning 68 röstberättigade medlemmar. Noll genom fullmakt.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 10 protokollförda ordinarie styrelsemöten och 3 extra protokollförda styrelsemöten samt en protokollförd konferens.

Överlåtelser
Av föreningens 296 bostadslägenheter har 25 överlåtits under år 2021 genom köp, arv samt som gåvor.

Avgifter och hyror
Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick år 2021 till 656 kronor/m^2.

Information till medlemmarna
Fyra utgåvor av Svetsarbladet har anslagits på föreningens anslagstavlor.
Endast en informell boendeträff har hållits under året pga pandemin.

Kurser och konferenser
Föreningens budget för 2022 utarbetades efter underlag av förvaltnings ekonom Zlatan Kovacic från HSB Norra Stor-Stockholm som även deltog vid styrelsemötets budgetmötesdel i föreningens lokaler den 27 oktober. Styrelsen hade även en planeringskonferens i oktober 2021 där styrelsen fick möjlighet att diskutera framtida underhållsprojekt inom föreningen samt diskutera olika förbättringsområden.

Trivsel
Adventsfika på baksidan har organiserats för samtliga boende och ett julbord för föreningens olika funktionärer har hållits.

Ombyggnad och underhåll
Under verksamhetsåret har följande åtgärdats utöver normalt löpande underhåll:
- Montering av husnummer på sjösidan.
- Förlängning av tidsintervallen innan ljuset slocknar på vinden
- Arbete med värmesystemet

Den största fokusen 2021 har inte varit underhåll utöver det löpande och nödvändiga på grund av byte av nästan hela styrelsen. Fler åtgärder såsom en hel del måleri kommer kunna göras 2022. Bland annat kommer det utföras måleri av cykelrum och barnvagnsrum, måleri av fönster och dörrar i markhöjd, förbättringar av garagens innertak och en hel del annat.

Årlig besiktning

Besiktning av hissar.
Besiktning av yttre miljö.
Takbesiktning
Brandbesiktning i samband med SOS larm.
Besiktning av tryckkärl i värmesystemet.

Yttre miljö

Förändring av entreprenörer och kontroller av existerande entreprenörers utförda arbete är ständigt pågående.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för år 2022 visar ett negativt resultat på 555 tkr, planerad avsättning till underhållsfond 84 tkr och planerat underhåll 2 127 tkr.
Ingen årsavgiftshöjning för år 2022.

Garage

Delar av underhållsbehovet åtgärdat. Förbättringsarbetet fortsätter under 2022.

Belysning

Fortsatt förbättring av utomhusbelysning i vårt område. Detta för att öka allas trygghet.

Service

Boende kommer få bättre möjligheter att skicka och ta emot paket genom placering av paketboxar från företaget iBoxen på föreningens mark. Detta bör underlätta för många boende som förhoppningsvis slipper gå långa vägar för att ta emot viktiga leveranser.

Trygghet

Översikt av säkerheten i garagen för att försöka komma till bukt med inbrott och inbrottsförsök som varit. Vi kommer även under 2022 arbeta för att se till att skyddsrummen är i gott skick och uppfyller de standarder och regler som finns. De uppfyller redan nu i princip de regler som finns men med tanke på världsläget är det relevant att vara extra noga.

Underhåll

En hel del underhållsåtgärder i form av måleri och snickeri kommer utföras 2022.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	16 914 638
Årets resultat	239 245
	17 153 883
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	17 153 883
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	97 750
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-61 000
Balanserat resultat efter disposition	17 190 633
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	16 771 740
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-36 750
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	16 734 990

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	14 523 595	14 451 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-10 120 455	-9 012 402
Planerat underhåll	*4*	-97 750	-730 098
Fastighetsskatt		-481 454	-472 807
Avskrivningar	*5*	-2 983 456	-2 942 166
		-13 683 115	-13 157 473
Rörelseresultat		**840 480**	**1 293 590**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	18 692	8 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-619 927	-682 255
		-601 235	-673 911
Årets resultat		**239 245**	**619 679**

90

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	78 991 181	81 628 785
Mark		1 371 700	1 371 700
Markanläggningar	*9*	3 999 991	4 345 843
		84 362 872	87 346 328
Summa anläggningstillgångar		84 362 872	87 346 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 559	1 152
Avräkningskonto HSB		12 625 250	9 875 769
Övriga fordringar	*10*	28 905	189 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	549 519	502 395
		13 209 233	10 568 349
Kassa och bank	*12*	86 718	73 717
Summa omsättningstillgångar		13 295 951	10 642 066
SUMMA TILLGÅNGAR		**97 658 823**	**97 988 394**

90.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 862 903	1 862 903
Upplåtelseavgifter		3 881 282	3 881 282
Fond för yttre underhåll		16 771 740	17 356 608
		22 515 925	23 100 793
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		16 914 638	15 710 091
Årets resultat		239 245	619 679
		17 153 883	16 329 770
Summa eget kapital		39 669 808	39 430 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	35 297 000	38 933 736
		35 297 000	38 933 736
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 636 736	16 183 716
Leverantörsskulder		906 801	792 553
Skatteskulder		41 274	34 676
Övriga kortfristiga skulder	*14*	958 345	929 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	2 148 859	1 683 728
		22 692 015	19 624 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**97 658 823**	**97 988 394**

90.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	239 245	619 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 983 456	2 942 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 222 701	3 561 845
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	108 597	4 306
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	614 900	-286 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 946 198**	**3 279 193**
Investeringsverksamheten		
Lägenhetsförsäljningar	-	3 890 000
Investeringar i fastigheter	-	-990 978
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**2 899 022**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 183 716	-1 433 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 183 716**	**-1 433 716**
Årets kassaflöde	**2 762 482**	**4 744 499**
Likvida medel vid årets början	9 949 486	5 204 987
Likvida medel vid årets slut	**12 711 968**	**9 949 486**

Likvida medel

	2021-12-31	*2020-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	12 625 250	9 875 769
Kassa och bank	86 718	73 717
	12 711 968	**9 949 486**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	*Avskr. plan*	*%*	*Slutår*
Byggnader	Komponentavskrivning	1,25 - 5,0	2037 - 2082
Markanläggningar	Linjär	5,0	2031 - 2037

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	*2020*
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	120 000	120 000
Mötesarvode	101 000	124 000
Arvode föreningsvald revisor	-	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	22 000	21 000
Utbildning och konferenser	17 140	1 939
Sociala kostnader	72 942	61 689
	333 082	**337 628**

90.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	*2020*
Årsavgifter bostäder	13 406 064	13 397 792
Hyresintäkter lokaler	161 331	161 307
Hyresintäkter garage och p-platser	670 152	655 878
Försäkringsersättning	104 741	20 786
Övriga intäkter	234 501	268 495
	14 576 789	**14 504 258**
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-53 193	-53 196
	14 523 595	**14 451 063**

Not 3 Drift

	2021	*2020*
Fastighetsskötsel	1 526 782	1 488 238
Löpande underhåll	1 245 709	1 791 128
El	2 262 102	1 316 414
Vatten	898 873	596 356
Sophämtning	809 455	601 116
Fastighetsförsäkring	422 511	384 101
Städning	398 125	306 250
Förvaltningskostnader	1 079 531	1 323 154
Extern revision	36 875	24 188
Personalkostnader	333 251	337 628
Kabel-TV	105 895	105 849
Bredband	8 417	8 416
Vinterskötsel	294 814	63 382
Övrig drift	698 115	666 182
	10 120 455	**9 012 402**

Not 4 Planerat underhåll

	2021	*2020*
Utfört underhåll lokaler	-	92 962
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	93 750	99 000
Utfört underhåll installationer	4 000	229 150
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	37 011
Utfört underhåll mark	-	271 975
	97 750	**730 098**

Not 5 Avskrivningar

	2021	*2020*
Byggnader	2 637 604	2 596 313
Markanläggningar	345 852	345 853
	2 983 456	**2 942 166**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Ränteintäkter bankkonto	7 675	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 522	7 891
Övriga ränteintäkter	495	453
	18 692	**8 344**

90

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Räntekostnader för långfristiga skulder	619 757	681 902
Övriga räntekostnader	170	353
	619 927	**682 255**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	120 346 610	119 355 632
-Årets anskaffningar	-	990 978
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	120 346 610	120 346 610
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 717 825	-36 121 512
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 637 604	-2 596 313
	-41 355 429	-38 717 825
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**78 991 181**	**81 628 785**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	163 000 000	163 000 000
Byggnader - lokaler	2 730 000	2 730 000
	165 730 000	165 730 000
Mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	2 538 000	2 538 000
	73 538 000	73 538 000
Summa taxeringsvärde	**239 268 000**	**239 268 000**

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 917 046	6 917 046
	6 917 046	6 917 046
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 571 203	-2 225 350
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-345 852	-345 853
	-2 917 055	-2 571 203
Redovisat värde vid årets slut	**3 999 991**	**4 345 843**

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Skattekonto	28 905	189 033
	28 905	**189 033**

90.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Kabel-tv och bredband	26 488	26 469
Fastighetsförsäkring	439 411	422 511
Övrigt	83 620	53 415
	549 519	**502 395**

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
Handelsbanken	86 718	73 717
	86 718	**73 717**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	***Lånenummer***	***Ränta***	***Konv.datum***	***2021-12-31***	***2020-12-31***
Stadshypotek	137539	1,29	2023-12-01	15 047 000	15 047 000
Stadshypotek	65279	1,30	2022-12-01	17 636 736	17 820 452
Stadshypotek	36410	0,70	2024-03-01	6 250 000	7 250 000
Nordea	88548	1,30	2021-06-16	-	15 000 000
Stadshypotek	125636	0,71	2026-06-01	15 000 000	-
				53 933 736	**55 117 452**
Nästa års beräknade amortering				-1 183 716	-1 183 716
Nästa års låneomsättning				-17 453 020	-15 000 000
Kortfristig del				**-18 636 736**	**-16 183 716**
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**35 297 000**	**38 933 736**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				48 015 156	49 198 872

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	59 588 600	59 588 600
Varav obelånade	-420 000	-420 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	59 168 600	59 168 600

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Inre fond	902 345	879 142
Övriga kortfristiga skulder	56 000	50 280
	958 345	**929 422**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Upplupna arvoden	125 000	110 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 227 969	1 233 764
Upplupna räntekostnader	43 515	83 843
Upplupen el	462 576	176 648
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 799	79 473
	2 148 859	**1 683 728**

AP

Järfälla 2022-04-02

Richard Högqvist

Fredrik Nordlander

Anna Knipström

Gabriel Stupak Witt

Karin Våldal

Ulrika Svensson

Conny Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-26.

Lotta Engleson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svetsaren i Järfälla, org.nr. 713200-0923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svetsaren i Järfälla för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Av årsredovisning och revisionsberättelsen för 2020 framgick att det förelåg överlappande avtal avseende fastighetsskötsel och att föreningens kostnader ökat väsentligt mellan 2019 och 2020. Enligt årsredovisningen för 2021 synes detta förhållande kvarstå.

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, 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.

ev

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 Svetsaren i Järfälla för räkenskapsåret 2021 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.

Järfälla den 26/4 2022

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lotta Engleson
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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.