



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Vålberga i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vålberga i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1012 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Vålberga 3:2	1963-01-01	1963
Järfälla Vålberga 3:3	1963-01-01	1963
Järfälla Vålberga 3:4	1963-01-01	1963
Järfälla Vålberga 3:5	1963-01-01	1963

**Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28428
2	Skyddsrum	360
112	Parkeringar och garageplatser	0
<b>Totalt 390 objekt</b>		<b>28788</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 276 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Pettersson	Ordförande	2022-04-27
Peder Samuelsson	Ledamot	2013-05-17
Ulf Hornegård	Ledamot	2017-05-19
Stig Johan Sporre	Ledamot	2022-04-27
Kjell Sjöblom	Ledamot	2022-04-27
Mattias Selegård	Ledamot	2019-04-23
Peter Krajewski	Ledamot	2020-06-17
Lana Saleh	Ledamot	2015-04-25
Sofia Blomberg	Suppleant	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lana Saleh, Peder Samuelsson, Ulf Hornegård och Kjell Sjöblom.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peder Samuelsson, Ulf Hornegård, Peter Krajewski, Thomas Pettersson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen.

Revisorer har varit: Tommy Blomberg med Anna Österlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lena Sandh, Carin Persson, Kristin Forsberg och Helena Olsson vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 28 medlemmar inklusive 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-19.

Utöver det normala underhållsarbetet har en ombyggnad av en lekplats genomförts under året.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts under senare år:**

**Efter den stora investeringen avseende nya altanfönster och dörrar med justering av radiatorer för drygt 10 år sedan så har föreningen investerat i ombyggnad av sopsystemet, nya solceller och installerat nytt fiberbroadband**

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: I den planerade underhållsplanen ligger följande större insatser:**

Avlopps/stampolning, Målningsarbeten, Nytt yttertak på panncentralen, Sotning av ventilationen inkl besiktning och olika asfaltsjobb.

En utredning har också startats för att undersöka möjligheterna för en eventuell utbyggnad av solceller i Vålberga

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 422 och under året har det tillkommit 18 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 426.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	71	80	113	105	97
Skuldsättning, kr/kvm	784	800	823	846	853
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	153	154	136	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	438	428	396	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	501	501	501	513	513
Totala intäkter, kr/kvm	513	512	515	0	0
Nettoomsättning, tkr	14 747	14 729	14 822	15 014	15 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	194	822	1 567	1 623	1 250
Soliditet, %	33	32	27	23	20

### 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 174 000	0	0	3 174 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 765 447	-106 396	0	3 659 051
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 939 447</b>	<b>-106 396</b>	<b>0</b>	<b>6 833 051</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 861 053	928 183	0	5 789 236
Årets resultat, kr	821 787	-821 787	193 848	193 848
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 682 840</b>	<b>106 396</b>	<b>193 848</b>	<b>5 983 084</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 622 287</b>	<b>0</b>	<b>193 848</b>	<b>12 816 135</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 574 000 kr samt ianspråktagande skett med 680 396 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	5 789 236
Årets resultat, kr	193 848
Reservation till underhållsfond, kr	-574 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	889 161
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 298 245</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 298 245</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 747 479	14 729 405
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 782 784	-11 605 752
Övriga externa kostnader	Not 3	-337 909	-255 781
Planerat underhåll		-889 161	-680 396
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-376 133	-354 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-967 186	-793 436
Summa rörelsekostnader		-14 353 173	-13 689 574
<b>Rörelseresultat</b>		<b>394 306</b>	<b>1 039 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 793	14 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-236 252	-232 582
Summa finansiella poster		-200 459	-218 045
<b>Årets resultat</b>		<b>193 848</b>	<b>821 787</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 212 303	31 179 489
		<u>30 212 303</u>	<u>31 179 489</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 212 303</u>	<u>31 179 489</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 084	9 073
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 105 424	4 073 822
Övriga fordringar	Not 8	195	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	676 339	460 978
		<u>2 787 042</u>	<u>4 544 023</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000	0
Kassa och bank	Not 11	3 912 091	3 899 649
Summa omsättningstillgångar		<u>8 699 133</u>	<u>8 443 673</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>38 911 436</b></u>	<u><b>39 623 161</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 174 000	3 174 000
Yttre underhållsfond	<u>3 659 051</u>	<u>3 765 447</u>
	6 833 051	6 939 447
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 789 236	4 861 053
Årets resultat	<u>193 848</u>	<u>821 787</u>
	5 983 084	5 682 840
Summa eget kapital	<u>12 816 135</u>	<u>12 622 287</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>13 154 266</u>	<u>17 004 852</u>
	13 154 266	17 004 852
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 208 182	6 025 000
Leverantörsskulder	870 224	1 219 074
Skatteskulder	231 315	178 551
Fond för inre underhåll	593 717	610 060
Övriga skulder	Not 14 84 910	41 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 952 688</u>	<u>1 921 487</u>
	12 941 035	9 996 022
Summa skulder	26 095 301	27 000 874
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>38 911 436</u></b>	<b><u>39 623 161</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	193 848	821 787
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	967 186	793 436
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 161 033</u>	<u>1 615 223</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-211 417	92 649
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-238 169	-468 423
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>711 448</u>	<u>1 239 449</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 737 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 737 500</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-667 404	-667 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-667 404</u>	<u>-667 404</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>44 044</b>	<b>-1 165 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 973 472</b>	<b>9 138 927</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 017 515</b>	<b>7 973 472</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 och har under året skrivits av med 1 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% 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 motsvarande 8 874 per småhus.

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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 241 601	14 241 600
Individuell mätning el	12 469	0
Hyror	475 350	718 621
Övriga intäkter	133 263	123 215
Bruttoomsättning	<u>14 862 683</u>	<u>15 083 436</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-115 204	-354 031
	<b><u>14 747 479</u></b>	<b><u>14 729 405</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 575 496	1 523 959
Reparationer	1 270 156	1 278 560
El	166 518	166 044
Uppvärmning	3 092 252	3 096 962
Vatten	1 171 366	1 180 863
Sophämtning	557 203	491 774
Fastighetsförsäkring	350 056	333 387
Kabel-TV och bredband	422 284	447 121
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 449 224	2 352 624
Förvaltningsarvoden	682 593	653 852
Övriga driftkostnader	45 635	80 606
	<b><u>11 782 784</u></b>	<b><u>11 605 752</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	5 970	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 125	3 333
Administrationskostnader	142 959	136 700
Extern revision	24 000	23 000
Konsultkostnader	67 451	13 343
Medlemsavgifter	79 405	79 405
	<b><u>337 909</u></b>	<b><u>255 781</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	294 000	270 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	9 200	16 900
Löner och övriga ersättningar	0	3 000
Sociala avgifter	62 000	53 293
Övriga personalkostnader	933	1 016
	<b><u>376 133</u></b>	<b><u>354 209</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 818	3 871
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 250	0
Övriga ränteintäkter	25 725	10 666
	<b><u>35 793</u></b>	<b><u>14 537</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	234 872	230 692
Övriga räntekostnader	1 380	1 890
	<b><u>236 252</u></b>	<b><u>232 582</u></b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	53 138 738	51 401 238
Anskaffningsvärde mark	2 388 600	2 388 600
Årets investeringar	0	1 737 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 527 338</b>	<b>55 527 338</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-24 347 849	-23 554 414
Årets avskrivningar	-967 186	-793 436
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 315 035</b>	<b>-24 347 849</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>30 212 303</b>	<b>31 179 489</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	235 980 000	235 980 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	351 072 000	351 072 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>587 052 000</b>	<b>587 052 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	195	150
	<b>195</b>	<b>150</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	668 089	460 978
Upplupna intäkter	8 250	0
	<b>676 339</b>	<b>460 978</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 004	2 004
SBAB	3 498 655	3 475 460
Handelsbanken	13 648	58 518
Swedbank	397 784	363 667
	<b>3 912 091</b>	<b>3 899 649</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	358830	1,00%	2023-03-30	2 535 778	40 000
Stadshypotek AB	394040	0,94%	2024-10-30	3 580 000	140 000
Stadshypotek AB	441854	0,73%	2025-07-30	4 690 566	107 212
Stadshypotek AB	462723	0,56%	2023-12-01	500 000	100 000
Stadshypotek AB	476371	0,47%	2024-03-01	2 125 532	60 000
Stadshypotek AB	508370	0,79%	2026-09-30	3 145 572	80 192
Stadshypotek AB	567369	2,72%	2023-07-30	1 710 000	40 000
Stadshypotek AB	592265	3,09%	2023-03-30	4 075 000	100 000
				22 362 448	667 404
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 025 428
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>13 154 266</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 548 000	25 548 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				9 208 182	6 025 000
				<b>9 208 182</b>	<b>6 025 000</b>
Varav amortering				667 404	667 404
<b>Not 14 Övriga skulder</b>					
Depositioner				41 850	41 850
Övriga kortfristiga skulder				43 060	0
				<b>84 910</b>	<b>41 850</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				23 825	20 496
Förutbetalda hyror och avgifter				1 233 536	1 232 784
Övriga upplupna kostnader				695 327	668 207
				<b>1 952 688</b>	<b>1 921 487</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

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

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Kjell Sjöblom.....  
Lana Saleh.....  
Mattias Selegård.....  
Peder Samuelsson.....  
Peter Krajewski.....  
Stig Johan Sporre.....  
Thomas Pettersson.....  
Ulf Hornegård.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vålberga i Järfälla, org.nr. 713200-1012

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vålberga 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vålberga 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Tommy Blomberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**THOMAS PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:34:46



**LANA SALEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 17:03:18



**KJELL SJÖBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 15:14:44



**ULF HORNEGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 13:48:35



**PEDER SAMUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 10:10:13



**MATTIAS SELEGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:11:39



**STIG JOHAN SPORRE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:24:06



**PETER KRAJEWSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 23:27:42



**TOMMY BLOMBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:53:11



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:27:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**TOMMY BLOMBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:48:30



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:28:38



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

### RESULTATRÄKNINGEN

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

### AVSKRIVNINGAR

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

### BALANSRÄKNINGEN

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

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

### KASSA OCH BANK

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.