



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
Vålberga 3:2	1963-01-01	1963
Vålberga 3:3	1963-01-01	1963
Vålberga 3:4	1963-01-01	1963
Vålberga 3:5	1963-01-01	1963

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28428
10	p-platser	0
103	garageplatser	0
Totalt 389 objekt		28428

Föreningens lägenheter fördelas på: 276 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Vålberga S:1	Samfällighet		25	Gemensam mark
Järfälla Vålberga GA:1	G:A		0 / 0	Servisledningar för spillvatten med tillhörande anordningar

Totalt 2 objekt



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: Thomas Pettersson, Stig Sporre och Peter Krajewski.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten exklusive föreningsstämma.

Firman tecknas två i förening av Peder Samuelsson, Ulf Hornegård, Peter Krajewski och Thomas Pettersson.

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, Helena Olsson och Kristin Forsberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 200 kr/månad from 1/1-2024

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov. From 2024 kommer denna plan att uppdateras genom ett nytt datasystem via HSB

Föreningen går en investeringsplan för större åtgärder som kräver investeringar.

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

Utöver det normala underhållsarbetet har utbyten av elcentraler fortsatt under året.

Den 3 juni 2023 firade Brf Vålberga 60 år med en stor fest i parken utanför tennisbanan. Runt 300 medlemmar med familjer deltog i firandet som genomfördes i fantastiskt väder.

Att Vålberga nu är 60 år börjar även märkas på andra sätt och styrelsen har beslutat att under 2024 relinera avloppssystemen i en av våra 28 längor för att se hur detta fungerar både vad avser ekonomi och logistik för de boende.

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 utöver relineringen ovan en planering av följande åtgärder under de närmaste 5 åren: I den planerade

underhållsplanen ligger följande större insatser:

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 426 och under året har det tillkommit 22 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 433.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	31	71	80	113	105
Skuldsättning, kr/kvm	750	784	800	823	846
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	750	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	175	153	154	136	0
Årsavgifter, kr/kvm	513	501	501	501	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	550	513	512	515	0
Nettoomsättning, tkr	15 018	14 747	14 729	14 822	15 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	-399	194	822	1 567	1 623
Soliditet, %	33	33	32	27	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt

nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för reparationer pga av vattensador som är av engångskaraktär. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 105 090 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 19 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 200 kr/månad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 174 000	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	3 659 051	0	-315 161	3 343 890
S:a bundet eget kapital, kr	6 833 051	0	-315 161	6 517 890
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 789 236	193 848	315 161	6 298 245
Årets resultat, kr	193 848	-193 848	-398 869	-398 869
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 983 084	0	-83 708	5 899 376
S:a eget kapital, kr	12 816 135	0	-398 869	12 417 266

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 574 000 kr samt ianspråktagande skett med 889 161 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	6 298 245
Årets resultat, kr	-398 869
Reservation till underhållsfond, kr	-934 480
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	304 806
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 269 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 269 702

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	15 017 547	14 698 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	625 007	49 096
Summa Rörelseintäkter		15 642 554	14 747 479

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-13 891 254	-12 607 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-553 533	-401 981
Personalkostnader	Not 6	-360 001	-376 133
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-967 186	-967 186
Summa Rörelsekostnader		-15 771 974	-14 353 173

Rörelseresultat

-129 420 **394 307**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	139 612	35 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-409 061	-236 252
Summa Finansiella poster		-269 449	-200 459

Resultat efter finansiella poster

-398 869 **193 848**

Resultat före skatt

-398 869 **193 848**

Årets resultat

-398 869 **193 848**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 29 245 117 30 212 303

*Summa Materiella anläggningstillgångar***29 245 117 30 212 303****Summa Anläggningstillgångar****29 245 117 30 212 303**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 659 5 084

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 195 868 2 105 619

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 568 275 676 339

*Summa Kortfristiga fordringar***2 771 802 2 787 042**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***2 000 000 2 000 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 3 926 979 3 912 091

*Summa Kassa och bank***3 926 979 3 912 091****Summa Omsättningstillgångar****8 698 781 8 699 133****Summa Tillgångar****37 943 898 38 911 436**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 174 000	3 174 000
Fond för yttre underhåll	3 343 890	3 659 051
Summa Bundet eget kapital	6 517 890	6 833 051

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 298 245	5 789 236
Årets resultat	-398 869	193 848
Summa Fritt eget kapital	5 899 376	5 983 084

Summa Eget kapital

12 417 266	12 816 135
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 461 330	13 154 266
Summa Långfristiga skulder		7 461 330	13 154 266

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 858 714	9 208 182
Leverantörsskulder		1 186 849	870 224
Skatteskulder		328 505	231 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	632 777	697 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 058 456	1 934 037
Summa Kortfristiga skulder		18 065 302	12 941 035

Summa Skulder

25 526 632	26 095 301
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

37 943 898	38 911 436
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-129 420	394 307
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	967 186	967 186
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	967 186	967 186
Erhållen ränta	125 918	35 793
Erlagd ränta	-334 396	-232 923

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	629 287	1 164 363
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	119 137	-211 417
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	399 070	-241 498
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	518 207	-452 915

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 042 404	-667 404
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 042 404	-667 404

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	8 017 515	7 973 472
Likvida medel vid årets slut	8 122 606	8 017 515

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 572 800	14 241 601
	Hyror lokaler	0	80 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	394 500	395 100
	Hyror förbrukningsbaserad	1 696	12 469
	Övriga primära intäkter	85 541	84 168
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 054 537	14 813 588
	Avgiftsbortfall	-36 390	-29 858
	Hysesbortfall	-600	-85 346
	<i>Summa</i>	-36 990	-115 204
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 017 547	14 698 384
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	458 975	0
	Övriga sekundära intäkter	166 032	49 096
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	625 007	49 096
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 480 990	-1 333 084
	Snö och halk-bekämpning	-103 223	-242 412
	Reparationer	-1 477 042	-1 223 535
	Planerat underhåll	-304 806	-889 161
	Försäkringsskador	-945 631	-46 621
	EI	-239 199	-166 518
	Uppvärmning	-3 439 780	-3 092 252
	Vatten	-1 292 388	-1 171 366
	Sophämtning	-585 260	-557 203
	Fastighetsförsäkring	-402 565	-353 150
	Kabel-TV och bredband	-372 833	-422 284
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 563 212	-2 449 224
	Förvaltningsavtalskostnader	-677 632	-655 092
	Övriga driftkostnader	-6 694	-5 970
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 891 254	-12 607 873

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-118 596	-18 125
	Administrationskostnader	-175 738	-152 361
	Extern revision	-25 250	-24 000
	Konsultkostnader	0	-65 950
	Medlemsavgifter	-79 760	-79 405
	Föreningsverksamhet	-129 572	-21 796
	Övriga förvaltningskostnader	-24 618	-40 344
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-553 533	-401 981
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-291 986	-303 200
	Sociala avgifter	-58 015	-62 000
	Övriga personalkostnader	0	-933
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-360 001	-376 133
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	876	1 818
	Ränteintäkter HSB bunden placering	35 861	8 250
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	102 874	25 725
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	139 612	35 793
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-409 061	-234 872
	Övriga räntekostnader	0	-1 380
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-409 061	-236 252

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 138 738	53 138 738
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 388 600	2 388 600
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	55 527 338	55 527 338
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 315 035	-24 347 849
	Årets avskrivningar	-967 186	-967 186
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 282 221	-25 315 035
	Utgående redovisat värde	29 245 117	30 212 303
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	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
	Summa	587 052 000	587 052 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 548 400	25 548 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	25 548 400	25 548 400
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 195 627	2 105 424
	Övriga fordringar	241	195
	Summa Övriga fordringar	2 195 868	2 105 619
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 694	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	554 581	676 339
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568 275	676 339
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 554	2 004
	SBAB	3 590 483	3 498 655
	Swedbank	312 264	397 784
	Handelsbanken	21 678	13 648
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 926 979	3 912 091

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	2 495 778	40 000
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	4 000 000	100 000
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-30	1 670 000	40 000
	Stadshypotek AB	0,79%	2026-09-30	3 065 380	80 192
	Stadshypotek AB	0,47%	2024-03-01	2 065 532	60 000
	Stadshypotek AB	0,73%	2025-07-30	4 583 354	107 212
	Stadshypotek AB	0,94%	2024-10-30	3 440 000	140 000
				21 320 044	567 404
	Långfristig del			7 461 330	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			187 404	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 671 310	
	Kortfristig del			13 858 714	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			567 404	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 269 616	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,26%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	2 495 778	40 000
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	4 000 000	100 000
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-30	1 670 000	40 000
	Stadshypotek AB	0,79%	2026-09-30	3 065 380	80 192
	Stadshypotek AB	0,47%	2024-03-01	2 065 532	60 000
	Stadshypotek AB	0,73%	2025-07-30	4 583 354	107 212
	Stadshypotek AB	0,94%	2024-10-30	3 440 000	140 000
				21 320 044	567 404
	Nästa års amortering av långfristig skuld			187 404	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 671 310	
	Kortfristig del			13 858 714	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	41 850	41 850
	Inre fond	586 227	593 717
	Övriga kortfristiga skulder	4 700	61 710
	<i>Summa Övriga skulder</i>	632 777	697 277
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 266 550	1 214 886
	Upplupna räntekostnader	98 490	23 825
	Övriga upplupna kostnader	693 416	695 326
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 058 456	1 934 037

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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 2023 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 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 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-10 kl. 11:00:52



LANA SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:34:14



KJELL SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 23:14:34



ULF HORNEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:42:16



PEDER SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:07:11



MATTIAS SELEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:12:18



STIG JOHAN SPORRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:16:18



PETER KRAJEWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 23:31:14



TOMMY BLOMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 13:06:40



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 15:43:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-13 kl. 13:12:54



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 15:44:34



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.