



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716417-7599 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring till och med 2024-06-30. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13130
142	garageplatser	0
66	p-platser	0
Totalt 372 objekt		13130

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 54 st 3 rok, 45 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Lindfeldt	Ordförande
Håkan Brinck	Ledamot
Lillemor Johansson	Ledamot
Eva Westerberg	Ledamot
Camilla Suneson	Ledamot
Marielle Norell	Ledamot
Philip Jansson	Ledamot
Kasper Karlsson	Ledamot
Majmo Christiansson	Suppleant

Under augusti månad har Kasper Karlsson valt att avgå.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Lindfeldt, Håkan Brinck, Marielle Norell och Lillemor Johansson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Brinck, Lillemor Johansson, Susanne Lindfeldt.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-25 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under 2023 har följande projekt avslutats:

- Försäljning av nybyggd lägenhet
- De höga radhustaken har bytts i sin helhet, inkl. hängrännor
- OVK godkänd, samtliga anmärkningar har åtgärdats
- Upprustning av området (växtlighet/ framsidor/ baksidor samt staket) har utförts
- Upprustning lekplatser

Tidigare år har samtliga planerade underhåll utförts

2022: Ombyggnad av föreningslokal till ny lägenhet
 2022: Renovering av festlokal
 2022: Renovering av bastu
 2022: Byte låga radhustak
 2022: Stamspolning har utförts
 2021: Totalrenovering Gym
 2020: Installation av bergvärme
 2021: Installation av solceller
 2021: Installation av laddstolpar för elbilar
 2020: Tilläggsisolering vindar
 2020: Byte av garagetak
 2019: Målning av dörrar
 2018: Totalrenovering tvättstugor
 2018: RCO-system installerat för in- och utpassering lokaler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024:

- Byte av de höga taken (etapp 3)
- Uppdatering av underhållsplan
- Genomgång av samtliga leverantörsavtal
- Radonmätning
- Uppdatering av innegivare för värme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	296	262	365	398	352
Skuldsättning, kr/kvm	5 547	5 702	5 809	5 916	4 874
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 550	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	7	8	6
Energikostnad, kr/kvm	123	77	66	116	0
Årsavgifter, kr/kvm	783	719	784	784	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	887	802	888	876	0
Nettoomsättning, tkr	11 392	10 539	11 551	11 421	11 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	999	399	1 740	1 848	1 864
Soliditet, %	29	26	25	23	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 750 871	0	38 945	5 789 816
Upplåtelseavgifter, kr	667 768	0	2 556 055	3 223 823
Underhållsfond, kr	1 338 484	0	-269 669	1 068 815
S:a bundet eget kapital, kr	7 757 123	0	2 325 331	10 082 454
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 470 166	399 212	269 669	19 139 047
Årets resultat, kr	399 212	-399 212	998 796	998 796
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 869 378	0	1 268 465	20 137 843
S:a eget kapital, kr	26 626 501	0	3 593 796	30 220 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 353 669 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	19 139 047
Årets resultat, kr	998 796
Reservation till underhållsfond, kr	-502 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 873
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 760 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 760 716
------------------------------------	-------------------

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	11 391 891	10 481 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	267 934	56 789
Summa Rörelseintäkter		11 659 825	10 538 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 412 461	-5 995 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 207	-472 059
Personalkostnader	Not 6	-284 661	-260 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 768 011	-2 669 238
Summa Rörelsekostnader		-9 850 339	-9 397 341
Rörelseresultat		1 809 486	1 141 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 226	36 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-904 915	-778 774
Summa Finansiella poster		-810 689	-742 130
Resultat efter finansiella poster		998 796	399 212
Resultat före skatt		998 796	399 212
Årets resultat		998 796	399 212

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	88 828 615	91 426 784
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 538 406	1 708 247
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 740 031	2 169 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		97 107 051	95 304 156
Summa Anläggningstillgångar		97 107 051	95 304 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 887	8 865
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 689 586	1 514 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	317 794	507 469
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 011 267	2 030 440

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 434 410	5 115 611
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 434 410	5 115 611

Summa Omsättningstillgångar

8 445 677**7 146 052**

Summa Tillgångar

105 552 728**102 450 208**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 013 639	6 418 639
Fond för yttre underhåll	1 068 815	1 338 484
Summa Bundet eget kapital	10 082 454	7 757 123

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	19 139 047	18 470 166
Årets resultat	998 796	399 212
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	20 137 844	18 869 378

Summa Eget kapital

30 220 297

26 626 501

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	61 973 389	62 865 328
Summa Långfristiga skulder		61 973 389	62 865 328

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 891 939	11 507 629
Leverantörsskulder		661 801	94 434
Skatteskulder		103 095	59 739
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	88 012	74 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 614 195	1 221 969
Summa Kortfristiga skulder		13 359 042	12 958 379

Summa Skulder

75 332 431

75 823 707

Summa Eget kapital och skulder

105 552 728

102 450 208

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 809 486 1 141 342

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 768 011 2 669 238

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 768 011 2 669 238

Erhållen ränta 94 226 36 644

Erlagd ränta -878 653 -779 171

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 793 069 3 068 053

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 194 658 -89 771

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 990 091 -989 694

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 184 749 -1 079 464

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 977 818 1 988 589

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 570 906 -4 533 756

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 570 906 -4 533 756

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 2 595 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 507 629 -1 400 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 087 371 -1 400 000

Årets kassaflöde

1 494 283 -3 945 167

Likvida medel vid årets början

6 629 703 10 574 869

Likvida medel vid årets slut

8 123 986 6 629 703

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 maskiner och inventarier: 10 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 75 329 809 kr.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 240 787	9 377 121
	Hyror garage och parkeringsplatser	932 974	865 820
	Hyror förbrukningsbaserad	86 569	116 276
	Hyror informationsöverföring	2 504	2 160
	Övriga primära intäkter	129 057	120 516
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 391 891	10 481 893
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 391 891	10 481 893
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	170 451	43 893
	Övriga sekundära intäkter	97 483	12 896
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	267 934	56 789
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-793 816	-992 567
	Snö och halk-bekämpning	-483 464	-345 429
	Reparationer	-889 354	-972 300
	Planerat underhåll	-124 873	-353 669
	Försäkringsskador	-558 207	-254 360
	EI	-980 034	-490 933
	Vatten	-640 612	-624 087
	Sophämtning	-388 336	-334 722
	Fastighetsförsäkring	-223 627	-197 758
	Kabel-TV och bredband	-450 987	-419 547
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-369 007	-357 597
	Förvaltningsavtalskostnader	-510 143	-479 120
	Övriga driftkostnader	0	-173 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 412 461	-5 995 714

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-105 230	-152 674
	Administrationskostnader	-58 078	-88 650
	Extern revision	-26 125	-17 850
	Konsultkostnader	-50 412	-151 925
	Medlemsavgifter	-50 380	-49 460
	Föreningsverksamhet	-10 258	-10 865
	Övriga förvaltningskostnader	-84 723	-635
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-385 207	-472 059
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-218 786	-203 900
	Sociala avgifter	-60 875	-56 430
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-284 661	-260 330
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-904 510	-778 234
	Övriga räntekostnader	-405	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-904 915	-778 774

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 614 627	119 248 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 300 000	3 300 000
	Årets investeringar	0	4 366 574
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	126 914 627	126 914 627
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 487 843	-32 988 446
	Årets avskrivningar	-2 598 170	-2 499 397
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-38 086 013	-35 487 843
	Utgående redovisat värde	88 828 615	91 426 784
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Summa	228 000 000	228 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 838 000	96 838 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	96 838 000	96 838 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 448 273	2 448 273
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	2 448 273	2 448 273
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-740 026	-570 186
	Årets avskrivningar	-169 841	-169 841
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-909 867	-740 026
	Utgående redovisat värde	1 538 406	1 708 247
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 169 125	2 001 943
	Takprojekt	4 570 906	4 713 756
	Omklassificering till byggnad	0	-4 546 574
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6 740 031	2 169 125

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 689 576	1 514 091		
	Skattekonto	10	15		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 689 586	1 514 106		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 794	507 469		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	317 794	507 469		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	SBAB	4 000 000	0		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	0		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	1 434 410	5 115 611		
	SBAB	0	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 434 410	5 115 611		
Not 15	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	1,38%	2029-10-30	15 000 000	0
	Stadshypotek	0,58%	2025-12-30	15 294 386	0
	Stadshypotek	1,55%	2027-03-01	6 679 003	0
	Stadshypotek	4,69%	2025-06-30	10 000 000	0
	Swedbank	0,54%	2024-06-19	10 891 939	0
	Swedbank	1,09%	2028-06-21	15 000 000	0
				72 865 328	0
	Långfristig del			61 973 389	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 891 939	
	Kortfristig del			10 891 939	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,50%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	27 133	20 403
	Inre fond	54 205	54 205
	Övriga kortfristiga skulder	6 674	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	88 012	74 608
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	931 889	906 399
	Upplupna räntekostnader	77 988	51 726
	Övriga upplupna kostnader	604 318	263 844
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 614 195	1 221 969

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 Nydal i Järfälla, org.nr. 716417-7599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydal i Järfälla för räkenskapsåret 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 Nydal 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

Katarina Philip
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE LINDFELDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 18:57:22



EVA WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 20:58:33



HÅKAN BRINCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 11:59:24



LILLEMOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 21:56:34



PHILIP JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 21:43:45



MARIELLE NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 00:50:57



CAMILLA SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:56:40



KATARINA PHILIP

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:37:08



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:08:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA PHILIP

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:38:01



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:09:04



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.