



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ynglingen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ynglingen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769623-6624 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:591	1995-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	100
2	lägenheter (hyresrätt)	192
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2456
Totalt 34 objekt		2748

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leena Jungefors	Ordförande	2015-05-17	
Henrik Rönnlund	Ledamot	2017-05-29	
Dennis Singh	Ledamot	2021-05-28	
Georges Lahdou	Suppleant	2017-05-29	
Lars Larsson (avled 2022-08-15)	Ordförande	2015-05-17	2022-08-15
Pernilla Wiik-Holmqvist	HSB Ledamot	2022-09-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Suppleant Georges Lahdou..

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och 2 stycken arbetsmöten.

Firmatecknare har varit: Leena Jungefors, Henrik Rönnlund, Dennis Singh.



Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Victor Harju (sammankallande) och Hassan Nasser, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman var det 13 närvarande, 9 deltagare med rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har för året 2022 ökat med 2 %.

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.

Systematiska brandskyddskontroller pågår kontinuerligt och som sätter fokus på sådant som kan förbättras i syfte att minska risken för brand samt öka säkerheten vid tänkbara räddningsinsatser. Under året har genomförts två SBA-besiktningar, båda utan anmärkning.

Kontroll av yttertakets skick och säkerhetsanordningar har genomförts.

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren genomfört allmän tillsyn av fastighetens skick.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Ombyggnad till helt ny undercentral för värme.
2014	Ombyggnad tvättstuga, installation av digitalt bokningssystem.
2015	Digital styrning av ventilationen installerad.
2016	Ny föreningslokal - ombyggnad av lokal. Elstyrning av rökgasventilatorer.
2017	Stamspolningar, renovering av en hyreslägenhet.
2018	OVK, Renovering, ombildning och försäljning av tre hyresrätter. Ny LED-belysning i entréer och trapphus. Nya undertak. Omfattande säkerhetsarbeten på yttertak.
2019	Helmålning samtliga entréer och trapphus. Totalrenovering av en hyreslägenhet. Utvändig målning av entrétak och övriga plåtdetaljer.
2020	OVK, kanalrensning, rengöring, polering golv i trapphusen, ombyggnad av gården.
2021	Byte fläktaggregat, uppgradering av styrning i UC. Ombyggnad av en hiss.
2022	Ombyggnad av 2 hissar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av tvättmaskiner, OVK, Rensning kanaler.
2024	Invändig målning mindre lokaler.

Styrelsen har under det gångna året fortsatt arbetet med att kartlägga underhållsbehovet av byggnaden. Genom underhållsplanen och den separata underhållsplanen för hyreslägenheterna har vi en mycket god kunskap om kommande underhållskostnader och fondavsättningar. Underhållsplanen är även ett viktigt instrument för den ekonomiska planeringen.

Övrigt

Styrelsens beslut om att byta ventilationsaggregatet till ett nytt modernt och energisnålt aggregat och att bygga om samtliga tre hissar innebär betydande energibesparingar på såväl el som fjärrvärme. Finansieringskalkylerna som tagits fram visar att investeringarna kan finansieras med eget kapital.

För ytterligare information om vår förening hänvisar vi till vår hemsida www.hsb.stockholm.se

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Hyresrätter

Föreningen äger vid utgången av 2022 2 st hyresrätter som båda är uthyrda. Under året har inga hyresavtal sagts upp för avflyttning.

Ombildningar

Inga ombildningar under 2022.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	179	131	153	252	93
Skuldsättning, kr/kvm	6 550	7 093	7 068	7 249	7 249
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	141	178	134	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	561	668	663	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	731	715	730	716	716
Totala intäkter, kr/kvm	797	862	893	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 187	2 547	2 625	2 500	2 381
Resultat efter finansiella poster, tkr	-562	-621	2 625	2 500	2 381
Soliditet, %	61	60	56	56	56

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

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

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)

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)

Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 998 400	0	0	27 998 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 548 400	0	0	7 548 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	60 413	254 000	0	314 413
S:a bundet eget kapital, kr	35 607 213	254 000	0	35 861 213
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 240 127	-874 673	0	-6 114 800
Årets resultat, kr	-620 674	620 674	-561 990	-561 990
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 860 801	-253 999	-561 990	-6 676 790
S:a eget kapital, kr	29 746 412	1	-561 990	29 184 423

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-6 114 800
Årets resultat, kr	-561 990
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 476
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 939 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 939 314

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 187 279	2 547 041
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 289 577	-1 730 030
Övriga externa kostnader	Not 3	-165 621	-206 667
Planerat underhåll		-4 476	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-86 676	-82 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 512	-980 454
Summa rörelsekostnader		-2 596 861	-2 999 520
Rörelseresultat		-409 582	-452 479
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 278	4 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-155 686	-172 592
Summa finansiella poster		-152 408	-168 194
Årets resultat		-561 990	-620 674

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	43 783 227	43 116 363
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	136 250
		<u>43 783 227</u>	<u>43 252 613</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 783 227</u>	<u>43 252 613</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		63 311	200 235
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 858 286	6 401 256
Övriga fordringar	Not 9	584	95 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	65 580	0
		<u>3 987 761</u>	<u>6 696 497</u>
Kassa och bank	Not 11	27 667	35 164
Summa omsättningstillgångar		<u>4 015 428</u>	<u>6 731 661</u>
Summa tillgångar		<u>47 798 655</u>	<u>49 984 275</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 998 400	27 998 400
Upplåtelseavgifter	7 548 400	7 548 400
Yttre underhållsfond	314 413	60 413
	<u>35 861 213</u>	<u>35 607 213</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 114 800	-5 240 127
Årets resultat	-561 990	-620 674
	<u>-6 676 790</u>	<u>-5 860 800</u>
Summa eget kapital	<u>29 184 423</u>	<u>29 746 413</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 000 000	18 000 000
	<u>8 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 000 000	1 492 500
Leverantörsskulder	154 137	107 922
Skatteskulder	116 604	114 744
Fond för inre underhåll	30 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 313 491	462 696
	<u>10 614 232</u>	<u>2 237 862</u>
Summa skulder	18 614 232	20 237 862
Summa eget kapital och skulder	<u>47 798 655</u>	<u>49 984 275</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-561 990	-620 674
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 050 512	980 454
Kassaflöde från löpande verksamhet	488 522	359 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	165 766	-136 056
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-131 130	-39 663
Kassaflöde från löpande verksamhet	523 158	184 062
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 581 125	-1 656 984
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 581 125	-1 656 984
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 492 500	-7 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 492 500	4 842 500
Årets kassaflöde	-2 550 467	3 369 578
Likvida medel vid årets början	6 436 420	3 066 843
Likvida medel vid årets slut	3 885 953	6 436 420

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 796 303	1 756 275
Vidarefakturerering av el, fjärrvärme	1 448	41 314
Hyror	392 734	505 422
Övriga intäkter	40 844	325 142
Bruttoomsättning	<u>2 231 329</u>	<u>2 628 153</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-44 050	-81 112
	2 187 279	2 547 041
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	200 446	257 604
Reparationer	252 393	406 585
El	102 431	137 539
Uppvärmning	223 528	402 999
Vatten	69 260	131 325
Sophämtning	100 502	83 139
Fastighetsförsäkring	49 336	44 851
Kabel-TV och bredband	20 413	27 876
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	58 737	57 867
Förvaltningsarvoden	191 315	177 694
Övriga driftkostnader	21 217	2 551
	1 289 577	1 730 030
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	76 500	86 350
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 971	16 826
Administrationskostnader	16 689	37 166
Extern revision	11 895	10 625
Konsultkostnader	556	40 690
Medlemsavgifter	15 010	15 010
	165 621	206 667
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	67 000	64 750
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	15 957	15 249
Övriga personalkostnader	1 719	1 370
	86 676	82 369
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 240	4 366
Övriga ränteintäkter	38	31
	3 278	4 397
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	153 543	170 700
Övriga räntekostnader	2 143	1 892
	155 686	172 592

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	47 166 162	45 645 428
Årets investeringar	1 717 375	1 520 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 883 537	47 166 162
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 049 798	-3 069 344
Årets avskrivningar	-1 050 512	-980 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 100 310	-4 049 798
Utgående bokfört värde	43 783 227	43 116 363
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	525 000	492 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	336 000	480 000
Summa taxeringsvärde	52 661 000	36 172 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	136 250	0
Årets investeringar	-136 250	136 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	136 250
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	584	57 665
Övriga fordringar	0	37 341
	584	95 006
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	65 580	0
	65 580	0
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	27 667	35 164
	27 667	35 164

Noter	2022-12-31				2021-12-31	
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	359822	1,00%	2023-03-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	480723	0,64%	2025-03-30	8 000 000	0
					18 000 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 000 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					26 000 000
						26 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				10 000 000	1 492 500
					10 000 000	1 492 500
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				0	1 480
	Förutbetalda hyror och avgifter				193 295	114 716
	Övriga upplupna kostnader				120 196	346 500
					313 491	462 696
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Dennis Singh

Henrik Rönnlund

Leena Jungefors

Pernilla Wiik Holmqvist

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Av föreningen vald revisor
Michael Wallbom

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Erik Davidsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ynglingen i Järfälla, org.nr. 769623-6624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ynglingen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ynglingen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Wallbom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

LEENA JUNGEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:18:37



HENRIK RÖNNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:26:51



DENNIS SINGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:26:30



PERNILLA WIIK HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:12:21



MICHAEL WALLBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:07:33



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:27:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MICHAEL WALLBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:08:28



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:28:52



HSB – där möjligheterna bor

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.