



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ynglingen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ynglingen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769623-6624 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 21 september 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
Jakobsberg 2:591	2013-04-04	1991

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	100
2	lägenheter (hyresrätt)	192
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 456
<b>Totalt 34 objekt</b>		<b>2 748</b>

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:32	G:A		65 / 100	Byggnadens bärande konstruktion och grundkonstruktion, Fasader, Tak och takavvattning.
Järfälla Jakobsberg GA:35	G:A		19 / 20	Varmvatten
Järfälla Jakobsberg GA:7	G:A		0 / 0	Gårdsutrymme, Gårdsbeslysning, Grind, Dagvatten, Vatten och avloppsledningar, Bastu, Grovsoprum och enhetsmätare för värme samt varm-och kallvatten
Järfälla Jakobsberg GA:34	G:A		65 / 100	Fjärrvärme
Järfälla Jakobsberg GA:33	G:A		1 / 2	EI, Tele och datakommunikation.

**Totalt 5 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leena Jungefors	Ordförande	2015-05-17
Pernilla Wiik Holmqvist	Ledamot	2023-03-28
Henrik Rönnlund	Ledamot	2017-05-29
Dennis Singh	Ledamot	2021-05-28
Mikael Vallbom	Ledamot	2024-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leena Jungefors, Henrik Rönnlund och Dennis Singh .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leena Jungefors, Henrik Rönnlund och Dennis Singh.

Revisorer har varit: Solveig Stenfeldt (avled i september-23) 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 2023-05-24. På stämman deltog 17 medlemmar varav 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 4 %.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

### 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. Utvändigt 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.
2023	Omläggning av ett lån och betalning av lånet med 1 miljon
2023	Nytt avtal med HSB
2023	OVK, kanalrensning

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

Årtal	Ändamål
2024	Invändig målning mindre lokaler.
2024	Föreningen kommer att amortera ett av sina lån med 1 miljon kronor

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](http://www.hsb.stockholm.se)

**MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	87	179	131	153	252
Skuldsättning, kr/kvm	5 822	6 550	7 093	7 068	7 249
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 515	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	209	141	178	134	0
Årsavgifter, kr/kvm	763	731	715	730	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	797	862	893	0
Nettoomsättning, tkr	2 299	2 187	2 547	2 625	2 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	-817	-562	-621	2 625	2 500
Soliditet, %	62	61	60	56	56

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.

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. **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 avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningen kommer att amortera ett av sina lån med 1 miljon under år 2024 för att minska räntekostnaderna.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från år 2024 och framåt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	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	314 413	0	262 524	576 937
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>35 861 213</b>	<b>0</b>	<b>262 524</b>	<b>36 123 737</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 114 800	-561 990	-262 524	-6 939 314
Årets resultat, kr	-561 990	561 990	-816 697	-816 697
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 676 790</b>	<b>0</b>	<b>-1 079 221</b>	<b>-7 756 011</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 184 423</b>	<b>0</b>	<b>-816 697</b>	<b>28 367 726</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 476 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	-6 939 314
Årets resultat, kr	-816 697
Reservation till underhållsfond, kr	-179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 726
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 929 285</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 929 285</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 298 517	2 149 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 330	37 548
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 371 847</b>	<b>2 187 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 661 200	-1 294 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 561	-165 621
Personalkostnader	Not 6	-71 523	-86 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 050 512	-1 050 512
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 865 796</b>	<b>-2 596 862</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-493 949</b>	<b>-409 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 200	3 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-323 947	-155 686
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-322 748</b>	<b>-152 408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-816 697</b>	<b>-561 990</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-816 697</b>	<b>-561 990</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-816 697</b>	<b>-561 990</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 42 732 715 43 783 227

*Summa Materiella anläggningstillgångar***42 732 715 43 783 227****Summa Anläggningstillgångar****42 732 715 43 783 227**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 63 311

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 159 595 3 858 870

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 86 510 65 580

*Summa Kortfristiga fordringar***2 246 105 3 987 761**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 20 148 27 667

*Summa Kassa och bank***20 148 27 667****Summa Omsättningstillgångar****2 266 254 4 015 428****Summa Tillgångar****44 998 968 47 798 655**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 546 800	35 546 800
Fond för yttre underhåll	576 937	314 413
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>36 123 737</b>	<b>35 861 213</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 939 314	-6 114 800
Årets resultat	-816 697	-561 990
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 756 011</b>	<b>-6 676 790</b>

### Summa Eget kapital

<b>28 367 726</b>	<b>29 184 423</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 000 000	8 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		101 592	154 137
Skatteskulder		119 784	116 604
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	31 313	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	378 553	313 491
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 631 242</b>	<b>10 614 232</b>

### Summa Skulder

<b>16 631 242</b>	<b>18 614 232</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>44 998 968</b>	<b>47 798 655</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-493 949	-409 583
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 050 512	1 050 512
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 050 512</b>	<b>1 050 512</b>
Erhållen ränta	1 200	3 278
Erlagd ränta	-277 698	-157 165

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>280 064</b>	<b>487 042</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 902	165 766
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-29 239	-129 650
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-26 337</b>	<b>36 116</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 581 125
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 581 125</b>

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-1 492 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-1 492 500</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<b>3 885 953</b>	<b>6 436 420</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>2 139 680</b>	<b>3 885 953</b>

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 874 328	1 796 303
	Hyror bostäder	232 944	232 944
	Hyror lokaler	128 304	115 740
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 448
	Övriga primära intäkter	62 941	3 296
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 298 517</b>	<b>2 149 731</b>
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 298 517</b>	<b>2 149 731</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	36 689	51 498
	Övriga sekundära intäkter	36 641	-13 950
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>73 330</b>	<b>37 548</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-244 731	-200 446
	Reparationer	-311 566	-252 393
	Planerat underhåll	-5 726	-4 476
	Försäkringsskador	-16 175	0
	EI	-202 837	-102 431
	Uppvärmning	-273 163	-223 528
	Vatten	-98 721	-69 260
	Sophämtning	-119 772	-100 502
	Fastighetsförsäkring	-42 541	-49 336
	Kabel-TV och bredband	-24 227	-20 413
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 047	-58 737
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 656	-191 315
	Övriga driftkostnader	-125 038	-21 216
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 661 200</b>	<b>-1 294 053</b>

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	-7 382	-44 971
	Administrationskostnader	-14 062	-16 689
	Extern revision	-12 625	-11 895
	Medlemsavgifter	-15 540	-15 010
	Övriga förvaltningskostnader	-32 952	-77 056
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-82 561</b>	<b>-165 621</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-56 002	-68 000
	Sociala avgifter	-12 134	-15 957
	Övriga personalkostnader	-2 387	-1 719
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-71 523</b>	<b>-86 676</b>
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	1 166	3 240
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34	38
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 200</b>	<b>3 278</b>
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	-318 311	-153 543
	Övriga räntekostnader	-5 636	-2 143
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-323 947</b>	<b>-155 686</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 883 537	47 166 162
	Årets investeringar	0	1 717 375
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 883 537</b>	<b>48 883 537</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 100 310	-4 049 798
	Årets avskrivningar	-1 050 512	-1 050 512
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 150 822</b>	<b>-5 100 310</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>42 732 715</b>	<b>43 783 227</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	525 000	525 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	336 000	336 000
	<b>Summa</b>	<b>52 661 000</b>	<b>52 661 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 119 532	3 858 286
	Övriga fordringar	40 063	584
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 159 595</b>	<b>3 858 870</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 510	65 580
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>86 510</b>	<b>65 580</b>
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	20 148	27 667
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>20 148</b>	<b>27 667</b>

**Not 13 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	3,76%	2026-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,73%	2024-01-02	4 000 000	0
Stadshypotek AB	0,64%	2025-03-30	8 000 000	0
			<b>16 000 000</b>	<b>0</b>
Långfristig del			12 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 000 000	
Kortfristig del			4 000 000	
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			2,44%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 14 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	3,76%	2026-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,73%	2024-01-02	4 000 000	0
Stadshypotek AB	0,64%	2025-03-30	8 000 000	0
			<b>16 000 000</b>	<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 000 000	
Kortfristig del			4 000 000	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	30 000	30 000
Övriga kortfristiga skulder	1 313	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>31 313</b>	<b>30 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	184 794	193 295
Upplupna räntekostnader	46 249	0
Övriga upplupna kostnader	147 510	120 196
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>378 553</b>	<b>313 491</b>

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 Ynglingen i Järfälla, org.nr. 769623-6624

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ynglingen i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ynglingen i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-17 kl. 09:27:13



**PERNILLA WIIK HOLMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:17:55



**HENRIK RÖNNLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:03:22



**DENNIS SINGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:36:54



**MIKAEL VALLBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:19:16



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:34:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:35:39



# 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.