

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Ynglingen i Järfälla

Org.nr: 769623-6624

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheten

Historik

Fastigheten Jakobsberg 2:591 är sedan bildandet bebyggd med ett sex våningar högt hyreshus varav två våningsplan används som kontorslokaler och resterande del utgörs av hyresbostäder. Lagfaren ägare har varit HSB Norra Storstockholm och som även, sedan uppförandet 1991, har sitt huvudkontor i byggnaden.

Under våren 2010 undersöktes intresset bland hyresgästerna för att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt genom s.k. 3D-fastighetsbildning. Detta skulle innebära att kontorslokalerna avskildes från hyresbostäderna, att två nya fastigheter bildades och att bostadsfastigheten kunde säljas till en bostadsrättsförening. Intresset var tillräckligt stort för att gå vidare med en ombildning.

Bostadsrättsföreningen HSB brf Ynglingen i Jakobsberg bildades den 21 september 2011 med syfte att förvärva den ombildade bostadsfastigheten Jakobsberg 2:591.

Fastighetsombildningen genomfördes av Lantmäteriet på uppdrag av HSB och brf Ynglingen under 2011-2013.

Nuläge

Föreningen förvärvade den 4 april 2013 den ombildade fastigheten Jakobsberg 2:591 i Järfälla kommun och innehar fastigheten med äganderätt. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår till 2748 m². Taxeringen för 2013 är ännu inte fastställd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	33 (varav 8 hyresrätter)	2 648 (varav 517 hyresrätter)
Lokaler	1	100
Summa		2 748

Parkeringsplatser

Föreningen har genom avtal med HSB option på hyra av 22 parkerings platser under tio år i parkeringsgaraget på Ynglingavägen.

Fastighetsadresser
Vasaplatsen 2 och 4
Ynglingavägen 11

Förvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Föreningen ingår i ett antal gemensamhetsanläggningar tillsammans med brf Jakob och HSB. Bl.a. ingår den gemensamma innergården i en sådan anläggning och förvaltas av brf Jakob på uppdrag av HSB och brf Ynglingen.

Organisation

Inledning

Föreningens första årsredovisning omfattar perioden 1 januari – 31 december 2013. Verksamheten har bedrivits sedan 4 april 2013.

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Leena Jungefors	Ordförande, miljöansvarig	2 år
Lars Larsson	Vice ordförande	2 år
Daniel Sävström	Sekreterare, info/webbansvarig	1 år
Tuomo Puukko	Fatighetsansvarig	1 år
Erika Landgren	HSB representant	

Suppleant

Diana Palacio		1 år
---------------	--	------

Avgående styrelseledamöter

Daniel Sävström
Tuomo Puukko

Avgående styrelsesuppleanter

Diana Palacio

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Leena Jungefors, Lars Larsson och Tuomo Puukko, två i förening.

Av föreningsstämman vald revisor

Ordinarie

En revisor anställd hos BoRevison AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Monica Bolander (Åström), sammankallande
Håkan Bolander
Thaer Morsi

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Leena Jungefors

Suppleant

Lars Larsson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	(9 månader)
Nettoomsättning, tkr	1 644	
Rörelseresultat, tkr	- 100	
Årets resultat, tkr	-757	
Balansomslutning, tkr	49 582	
Avgifts- & hyresbortfall, %	0	
Fond för yttre underhåll, tkr	0	
Belåning, kr/kvm	9 461	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	583	

Lån

Föreningen har tagit tre lån. En specifikation av dessa lån finns under not 12.

Styrelsens kommentarer

Årets resultat är -757 tkr. Underskottet beror främst på att avsättning till inre fond tagits via resultatet.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Köpestämma har hållits 2012-06 11 och ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-05-21. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar, varav 0 st. fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. En vakant lgh. som ägs av brf och 6 lgh. är uthyrda som hyresrätter. Totalt 33 lgh.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 7 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Brf Ynglingen har haft en gemensam undercentral för leverans av värme och varm- och kallvatten tillsammans med brf Jakob och HSB. Anläggningen har varit i drift sedan 1991. I våras meddelade brf Jakob att de kommer att satsa på en egen ny anläggning, separera leveranserna och därmed gå ur den gemensamma anläggningen.

På uppdrag av HSB och vår förening gjordes en utredning om vår framtida försörjning av värme och vatten. Resultatet blev att vi tillsammans med HSB beslutade att investera i en ny energisnål och effektiv anläggning som på sikt innebär kostnadsbesparingar. Ombyggnaden påbörjades under hösten och den nya undercentralen togs i drift i november.

Utöver det löpande underhållet har inga övriga investeringar gjorts.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på ca 583 kronor/m². Styrelsen föreslår oförändrade årsavgifter för 2014.

Överlåtelser

Av föreningens 33 bostadslägenheter har 4 st. överlåtit under året.

Information

Styrelsen har under det dryga halvåret som föreningen varit ägare till fastigheten ägnat mycket tid till att sätta sig in vad ett fastighetsägande innebär. Det har handlat mycket om att analysera vad som är angeläget att ta tag i, både på kort och lång sikt. Genom besiktning av fastighetens skick och genom enkäter till alla boende har styrelsen idag en god uppfattning om vilka insatser som krävs för ett bättre boende. Långsiktiga och kortsiktiga mål skall ställas upp. Styrelsen har för avsikt att under året upprätta en långsiktig underhållsplan.

En viktig fråga för styrelsen är att utveckla informationsarbetet. Information till alla boende om föreningsaktiviteter, viktiga styrelsebeslut och trivselsfrågor har hög prioritet. Vi arbetar med att skapa en egen hemsida och utöka informationen genom HSB Portalen.

Under året har några styrelseledamöter deltagit i utbildningar gällande ekonomi och styrelsearbete.

Bredband/TV/Telefoni

Föreningen har tecknat ett så kallat Guppavtal anslutet till Com Hem.

I varje lägenhet finns även uttag för uppkoppling till Bredbandsbolaget.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca -1 094 485 kronor.

Planerade åtgärder för 2014 är bl. a målning av fönster, balkongernas träpaneler, utbyte av låssystem och upprustning av tvättstugan.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	0
Årets resultat	<u>-757 419</u>
Att disponera	-757 419

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-757 419
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt ek plan	<u>-900 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-1 657 419

Fond för yttre underhåll

Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>900 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	900 000

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

2013-04-03
2013-12-31

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not 1	1 644 122
------------------------	-------	------------------

Fastighetskostnader

Drift	Not 2	-1 545 557
Fastighetsskatt		-29 948
Avskrivningar	Not 3	-168 465
Summa fastighetskostnader		<u>-1 743 970</u>

Rörelseresultat		-99 848
------------------------	--	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-657 745
Summa finansiella poster		<u>-657 571</u>

Årets resultat		-757 419
-----------------------	--	-----------------

Balansräkning

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	44 755 410
Pågående byggnation	Not 7	633 564
Summa anläggningstillgångar		<u>45 388 974</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 227
Avräkningskonto HSB		530 553
Övriga fordringar	Not 8	2 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	8 500
		<u>550 950</u>

Kassa och bank	Not 10	3 642 159
----------------	--------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 193 109</u>
-----------------------------	--	------------------

Summa tillgångar		<u>49 582 083</u>
-------------------------	--	--------------------------

Balansräkning

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser		22 936 800
		<u>22 936 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-757 419
		<u>-757 419</u>
Summa eget kapital		<u>22 179 381</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	26 000 000
		<u>26 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		546 092
Fond för inre underhåll		378 542
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	478 018
		<u>1 402 702</u>
Summa skulder		<u>27 402 702</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>49 582 083</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 15	26 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

2013-04-03
2013-12-31

Kassaflödesanalys

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster -757 419

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 168 465

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital -588 954

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -20 397

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 1 402 702

Kassaflöde från löpande verksamhet 793 351

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -45 557 439

Kassaflöde från investeringsverksamhet -45 557 439

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder 26 000 000

Inbetalda insatser 22 936 800

Kassaflöde från finansieringsverksamhet 48 936 800

Årets kassaflöde

4 172 712

Likvida medel vid årets början 0

Likvida medel vid årets slut 4 172 712

Likvida medel

Avräkningskonto HSB 530 553

Kassa och bank 3 642 159

Summa likvida medel 4 172 712

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Avskrivning	Slutår
Byggnader	Rak	0,5%	2212

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

2013-04-03

2013-12-31

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	0
Mötesarvoden	0
Utbildning	6 875
Summa	6 875

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

2013-04-03
2013-12-31

Noter

Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter bostäder	985 678
	Hysesintäkter bostäder	635 407
	Hysesintäkter lokaler	44 800
	Brutto	1 665 885
	Hysesbortfall bostäder	-21 763
		1 644 122
Not 2	Drift	
	Fastighetsskötsel	79 095
	Löpande underhåll	137 410
	Avsättning till inre fond	720 000
	El	106 405
	Uppvärmning	179 047
	Vatten	72 226
	Sophämtning	48 629
	Fastighetsförsäkring	25 559
	Städning	58 458
	Förvaltningskostnader	88 740
	Extern revision	15 000
	Personalkostnader	6 875
	Övrig drift	8 113
		1 545 557
Not 3	Avskrivningar	
	Byggnader	168 465
		168 465
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	145
	Övriga ränteintäkter	29
		174
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	Räntekostnader långfristiga skulder	656 840
	Övriga räntekostnader	905
		657 745

Noter

2013-12-31

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Årets investeringar	44 923 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 923 875</u>

Årets avskrivningar	-168 465
Utgående avskrivningar	<u>-168 465</u>

Bokfört värde byggnader	44 755 410
--------------------------------	-------------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	44 755 410
--	-------------------

3-D bildning, taxeringsvärde ej fastställt.

Not 7 Pågående byggnation

Årets anskaffningar	633 564
Bokfört värde pågående byggnation	633 564

Noter

2013-12-31

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	2 670
	2 670

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	8 500
	8 500

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	685
Länsförsäkringar bank	3 641 474
	3 642 159

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Årets förändring	22 936 800			0
Årets resultat				-757 419
Belopp vid årets slut	22 936 800	0	0	-757 419

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90295388384	2,93%	2014-02-27	6 000 000	0
Länsförsäkringar	90295388856	3,20%	2016-03-30	10 000 000	0
Länsförsäkringar	90295388899	3,50%	2018-03-30	10 000 000	0
				26 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31 26 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 000 000

Noter

2013-12-31

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	50
	50

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	129 334
Upplupna räntekostnader	29 167
Upplupen el	19 334
Upplupen värme	179 047
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 136
	478 018

Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	26 000 000
Varav i eget förvar	0
	26 000 000

Järfälla 2014-03-14

Leena Jungefors

Lars Larsson

Erika Landgren

Tuomo Puukko

Daniel Sävström

Min revisionsberättelse har 2014-03-27 avgivits beträffande denna årsredovisning och avviker från standardutformning

Erik Davidsson
BoRevison AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ynglingen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ynglingen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

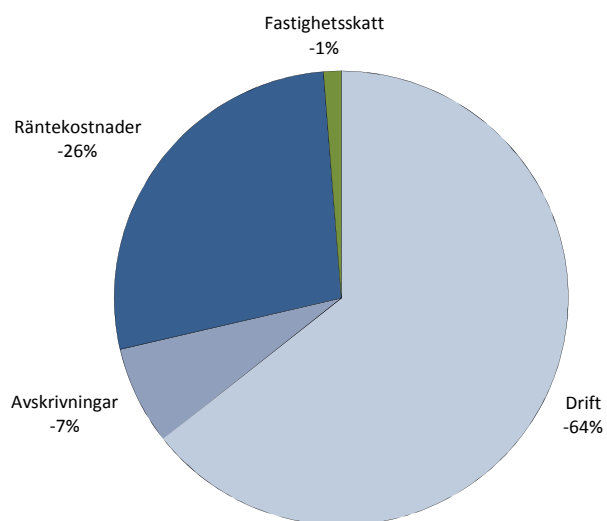
Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att revisionen har utförts av endast en revisor. Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två och högst tre revisorer, varav en utses av HSB Riksförbund.

Järfälla 2014-03-27

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

