

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Ynglingen

Org.nr: 769623-6624

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Historik

Den ursprungliga fastigheten Jakobsberg 2:591 är sedan bildandet bebyggd med ett sex våningar högt bostadshus varav två våningsplan utgjordes av kontorslokaler och resterande del av hyresbostäder. Lagfaren ägare har varit HSB Norra Stor- Stockholm och som, sedan uppförandet 1991, har sitt huvudkontor i byggnaden.

Under våren 2010 tillfrågade HSB Norra Stor-Stockholm sina hyresgäster om intresset av att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Intresset bland hyresgästerna var positivt. Den 21 september 2011 bildades bostadsrättsföreningen Ynglingen med syftet att förvärva den ombildade bostadsfastigheten.

På uppdrag av HSB och brf Ynglingen genomförde Lantmäteriet en s.k. 3D-fastighetsbildning och två nya fastigheter bildades. Jakosberg 2:591 blev ny stamfastighet för bostadsrätterna och Jakobsberg 2:2785 bildades och blev en ny stamfastighet för kontorslokalerna.

Nuläge

Föreningen förvärvade den 4 april 2013 den ombildade fastigheten Jakobsberg 2:591 ("Fastigheten") i Järfälla kommun och innehar Fastigheten med äganderätt. I Byggnaden upplåter man bostadslägenheter och en lokal. Fastighetens areal uppgår till 2748 m². Taxeringsvärdet för 2016 är 28 297 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller en s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	33 (varav 4 hyresrätter)	2 659 (varav 378 hyresrätter)
Lokaler	1	100
Summa		2 759

Parkeringsplatser

Föreningen har genom avtal med HSB option på hyra av 22 parkeringsplatser i parkeringsgaraget på Ynglingavägen.

Fastighetsadresser:

Ynglingavägen 11

Vasaplatsen 2 och 6

Förvaltning

För den administrativa förvaltningen har HSB Norra Stor-Stockholm ansvarat. För den tekniska förvaltningen har EFS El & Fastighetsservice ansvarat.

Föreningen ingår i en större gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Jakob och HSB Norra Stor-Stockholm. Bl.a. ingår fastigheternas gemensamma innergård som förvaltas av Brf Jakob på uppdrag av Brf Ynglingen och HSB.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2013	Ombyggnad till helt ny undercentral för värme
2014	Ombyggnad tvättstuga, installation av digitalt bokningssystem
2014	Nytt låssystem installerat. Renovering av yttertak. Målning balkonger, skärmar
2015	Digital styrning av ventilationen installerad.
2016	Ny föreningslokal – ombyggnad av lokal. Elstyrning av rökgasventilatorer.
2017	OVK, stamspolningar, renovering av en hyreslägenhet
2018	Renovering, ombildning och försäljning av tre hyresrätter. Ny LED-belysning i entréer och trapphus. Nya undertak. Omfattande säkerhetsarbeten på yttertak.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Helmålning entréer och trapphus. Renovering av en hyreslägenhet
2020	OVK-besiktning, stamspolning. Rengöring, polering stengolv. Renovering av en hyreslägenhet.
2021	Ett hissbyte

Medlemsinformation

Inledning

Årsredovisningen omfattar perioden 1 januari – 31 december 2018

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Larsson	Ordf., och fastighetsansvarig	2 år
Leena Jungefors	Vice ordf., miljöansvarig, boendekontakter	2 år
Susann Arknell	Sekreterare, ekonomiansvarig	2 år
Tom Sivermalm	Brandskyddsansvarig	2 år
Henrik Rönnlund	Information, passersystem, webbansvarig	2 år

Suppleanter

David Grahn Lunell	Studieorganisatör	1 år
Georges Lahdou	Boendekontakter	1 år

Avgående styrelseledamöter

Lars Larsson
Leena Jungefors

Avgående styrelsesuppleanter

David Grahn Lunell
Georges Lahdou

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av, Lars Larsson, Leena Jungefors Susann Arknell, och Tom Sivermalm, två i förening.

Av föreningsstämman vald revisor

Medrevisor Jeanette Andrén som tillsammans med BoRevison avger revisionsberättelsen.

Valberedning

Monica Wallbom (sammankallande)
Birgitta Nordlander

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

Lars Larsson

Suppleant

Leena Jungefors

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 381	2 398	2 235	2 177	2 091
Årets resultat, tkr	-1 058	-254	-590	-1 025	-891
Fond för yttre underhåll, tkr	1 265	918	724	840	900
Belåning, kr/kvm bostadsyta	7 521	8 650	8 650	8 650	8 650
Soliditet	56%	47%	47%	48%	49%
Räntekänslighet 1)	13%	16%	17%	17%	17%
El, vatten, och värme kr/kvm/år	146	145	157	181	209
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	716	682	517	497	480
Utrymme för underhåll och återinvesteringar 2)	93	71	5	0	0

1) Räntekänslighet – anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

2) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 689 200	807 600	917 657	-4 180 371	-253 864
Vinstdisp enl. stämmobeslut			347 812	-601 676	253 864
Nyupplätelser under året	2 211 600	3 988 400			
Årets resultat					-1 058 484
Belopp vid årets slut	25 900 800	4 796 000	1 265 469	-4 782 047	-1 058 484

Styrelsens kommentarer

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna och våra hyresgäster via månadsavgift och hyror. Lägre driftkostnader påverkar avgiften och stärker föreningens ekonomi.

Alla boende kan påverka föreningens kostnader i positiv riktning genom ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och hur vi sorterar våra sopor är det fullt möjligt att sänka kostnaderna och därmed minska framtida höjningar av avgiften.

Föreningens ekonomi har under 2018 väsentligen förbättrats genom ombildningen och försäljningen av tre hyresrätter. Försäljningarna inbringade en bruttointäkt på 6,2 miljoner kronor. Intäkten har inneburit att vi under året amorterat 3,0 miljoner kronor på föreningens lån. Likviditeten är god och de ekonomiska nyckeltalen förändras i positiv riktning.

I de långsiktiga ekonomiska prognoser som upprättats framgår att, för de kommande fem åren, är en årlig höjning av avgiften nödvändig för att säkerställa föreningens kapitalbehov och ett positivt kassaflöde. Styrelsens målsättning är att hålla avgiftshöjningarna på en förhållandevis låg och jämn nivå för att undvika stora höjningar enstaka år. Det förutsätter dock att inga stora oförutsedda kostnader uppkommer.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-17. På stämman deltog totalt 18 personer varav 14 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 st protokollförda ordinarie sammanträden och 2 st arbetsmöten.

Avgift

Vid budgetmöte den 16 oktober beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2,0 % för 2019

Avtal

Föreningen har två avtal för fastighetens förvaltning. Det ena avtalet som avser administrativ förvaltning är tecknat med HSB Norra Stor-Stockholm och gäller till och med 2019-12-31. Det andra avtalet som avser teknisk förvaltning är tecknat med El.& Fastighetsservice AB(EFS) och gäller till och med 2019-12-31.

Förening bytte under året städföretag och har tecknat avtal med J Entreprenör i Järfälla AB

Överlåtelse

Under året har tre överlåtelse godkänts av styrelsen. Den genomsnittliga sålda lägenhetsytan är 75.0 kvm och det genomsnittliga försäljningspriset 28 500 kr/kvm
Ingen lägenhet är vid utgången av 2018 uthyrd i andra hand

Hyresrätter

Föreningen ägde vid ingången av 2018 sju stycken hyresrätter som samtliga är uthyrda. Under året har tre hyresavtal sagts upp med avflyttning. I förening finns kvar fyra hyresrätter.

Ombildningar

Under året har tre hyreslägenheter ombildats till bostadsrätter. Lägenheterna renoverades och bjöds ut till försäljning. Intresset att köpa var stort. Försäljningen innebar ett stort tillskott till föreningens totala ekonomi.

Besiktningar

Systematiska brandskyddskontroller pågår kontinuerligt och sätter fokus på sådant som kan förbättras i syfte att minska risken för brand och öka säkerheten vid tänkbara räddningsinsatser.

En omfattande kontroll av yttertaketets säkerhet har genomförts och säkerhetsanordningar i form av räcken, bryggor och rasskydd monterats

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren genomfört tillsyn av fastighetens skick

Underhållsplan

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

På den gemensamma innergården har under året mindre träd och buskar klippts ner och viss utrustning kompletterats.

För ytterligare information om vår förening hänvisar vi till vår hemsida www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/ynglingen.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-4 782 048
Årets resultat	<u>-1 058 484</u>
Att disponera	-5 840 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-5 840 532
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	897 093
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-200 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-5 143 439

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	1 265 469
Årets förändring	<u>-697 093</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	568 376

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	2 380 565	2 397 905
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 617 289	-1 578 680
Planerat underhåll	Not 4	-897 093	-32 188
Övriga externa kostnader		-175 276	-53 695
Personalkostnader	Not 5	-64 545	-46 146
Avskrivningar	Not 6	<u>-418 007</u>	<u>-418 107</u>
Summa fastighetskostnader		-3 172 210	-2 128 816
Rörelseresultat		-791 645	269 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 036	198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-268 875</u>	<u>-523 151</u>
Summa finansiella poster		-266 839	-522 953
Årets resultat		-1 058 484	-253 864

Balansräkning **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	<u>43 411 686</u>	<u>43 829 693</u>
Summa anläggningstillgångar		43 411 686	43 829 693

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		54 351	44 112
Avräkningskonto HSB		3 303 765	634 025
Övriga fordringar	Not 10	41 194	56 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>0</u>	<u>6 128</u>
		3 399 310	741 049

Kassa och bank	Not 12	38 914	140 164
----------------	--------	--------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 438 224</u>	<u>881 213</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar		<u>46 849 910</u>	<u>44 710 906</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 696 800

24 496 800

Fond för yttre underhåll

1 265 469

917 657

31 962 269

25 414 457

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 782 048

-4 180 371

Årets resultat

-1 058 484

-253 864

-5 840 532

-4 434 236

Summa eget kapital

26 121 737

20 980 221

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

20 000 000

23 000 000

20 000 000

23 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

170 131

170 818

Skatteskulder

105 456

103 604

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

91 300

120 360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

361 286

335 903

728 173

730 685

Summa skulder

20 728 173

23 730 685

Summa eget kapital och skulder

46 849 910

44 710 906

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 058 484	-253 864
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	418 007	418 107
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	-640 477	164 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 479	-2 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 512	54 639
Kassaflöde från löpande verksamhet	-631 510	216 116
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	0
Inbetalda insatser	6 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 200 000	0
Årets kassaflöde	2 568 490	216 116
Likvida medel vid årets början	774 189	558 073
Likvida medel vid årets slut	3 342 679	774 189
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 303 765	634 025
Kassa och bank	38 914	140 164
Summa likvida medel	3 342 679	774 189

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	År	Slutår
Byggnader	Linjär	120,00	2112
Ombyggnader undercentral	Linjär	25,00	2038
Inventarier lås	Linjär	10,00	2024

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 12 000 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 539 295	1 422 444
	Hysesintäkter bostäder	477 088	664 312
	Hysesintäkter lokaler	108 036	106 236
	El	72 452	46 312
	Värme	124 753	118 599
	Övriga intäkter	58 941	40 002
	Brutto	2 380 565	2 397 905
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	107 471	125 809
	Löpande underhåll	360 690	282 153
	El	148 219	144 715
	Uppvärmning	362 157	338 851
	Vatten	91 075	80 703
	Sophämtning	67 843	55 890
	Fastighetsförsäkring	34 321	39 724
	Städning	83 832	81 414
	Förvaltningskostnader	142 526	152 944
	Extern revision	9 900	8 538
	Fastighetsskatt	53 091	52 365
	Kabel-TV	12 012	10 069
	Bredband	10 993	11 555
	Övrig drift	133 159	193 950
		1 617 289	1 578 680
Not 4	Planerat underhåll		
	Bostäder	496 331	0
	Tak	101 426	0
	Belysning	299 336	0
	Bostäder VA sanitet	0	12 188
	Ventilation	0	20 000
		897 093	32 188
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	51 750	37 750
	Sociala avgifter	12 795	8 396
		64 545	46 146
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	374 366	374 366
	Om- och tillbyggnad	43 641	43 741
		418 007	418 107
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 858	460
	Övriga ränteintäkter	178	163
		2 036	623
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	267 461	520 671
	Övriga räntekostnader	1 414	2 480
		268 875	523 151

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	44 923 875	44 923 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 923 875</u>	<u>44 923 875</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 665 929	-1 291 563
Årets avskrivningar	-374 366	-374 366
Utgående avskrivningar	<u>-2 040 295</u>	<u>-1 665 929</u>
Bokfört värde byggnader	42 883 580	43 257 946
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	721 553	721 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>721 553</u>	<u>721 553</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-149 806	-106 065
Årets avskrivningar	-43 641	-43 741
Utgående avskrivningar	<u>-193 447</u>	<u>-149 806</u>
Bokfört värde ombyggnader	528 106	571 747
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	43 411 686	43 829 693
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000
Byggnad - lokaler	321 000	321 000
	<u>21 321 000</u>	<u>21 321 000</u>
Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	576 000	576 000
	<u>6 976 000</u>	<u>6 976 000</u>
Taxvärde totalt	28 297 000	28 297 000

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto		557	51 460
HSB		35 899	0
Övriga fordringar		4 738	5 324
		41 194	56 784

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övrigt		0	6 128
		0	6 128

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken		38 914	140 164
		38 914	140 164

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 689 200	807 600	917 657	-4 180 371	-253 864
Vinstdisp enl. stämmobeslut			347 812	-601 676	253 864
Nyupplåtelser under året	2 211 600	3 988 400			
Årets resultat					-1 058 484
Belopp vid årets slut	25 900 800	4 796 000	1 265 469	-4 782 047	-1 058 484

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-263857-134057	1,05%	2019-04-03	2 000 000	0
Stadshypotek	15-263857-153391	1,11%	2019-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	15-263857-586269	1,13%	2021-03-30	8 000 000	0
				20 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31 20 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 000 000

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet		26 000 000	26 000 000
Varav obelånade		0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		26 000 000	26 000 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	90 000	120 000
Övriga kortfristiga skulder	1 300	360
	91 300	120 360
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	175 371	157 643
Upplupna räntekostnader	7 613	36 867
Upplupen el	7 493	9 006
Upplupen värme	54 232	50 531
Upplupen sophämtning	7 571	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 006	81 856
	361 286	335 903

Järfälla 2019-03-05

Lars Larsson

Tom Sivermalm

Susann Arknell

Leena Jungefors

Henrik Rönnlund

Vår revisionsberättelse har 2019-03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jeanette Andrén
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ynglingen för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 överträdelse 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.

Järfälla 2019-03-12

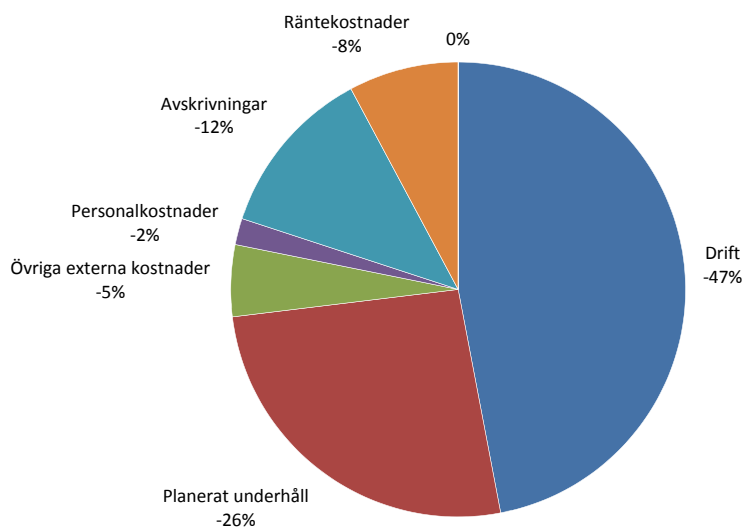
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jeanette Anderén

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

