



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Ytterby Park i Kungälv



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ytterby Park i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 769612-7971 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stationen 2	2005-07-20	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2103
20	garageplatser	0
13	p-platser	0
Totalt 57 objekt		2103

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 17 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Kastellegården GA:11	G:A	717914-9484	2700 / 27500	Skyddsområde mot järnväg inklusive buller-och säkerhetsskydd. Vallen är planterad med växter och automatisk bevattningsanläggning ingår.
Kungälv Stationen GA:2	G:A	717911-2771	35 / 100	Betongramp m tillhörande räcken och stödmur, Värmeslingor, Plattsatt gångväg, Anläggningsstolpar, Sophus med tillhörande belysning, Angöring för sopbil, Entré och gångväg fram till sophuset, Betongbjälklag, Varningslampor, Gångvägsbelysning och plantering.
Kungälv Kastellegården GA:10	G:A	717914-9484	11 / 186	Parkeringsytor, Gräsbevuxen markkrensa mot vall, Häck, Belysning och mindre planteringsytor med träd samt underjordiskt fördröjningsmagasin för dagvatten

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gerd Philipsson	Ordförande	2022-11-15	2023-11-14
Gerd Philipsson	Ledamot	2015-11-26	2022-11-15
Anki Winkler Eriksson	Ordförande	2021-11-16	2022-11-15
Anki Winkler Eriksson	Ledamot	2019-11-06	2021-11-16
Susanne Carlberg	Ledamot	2021-01-20	2023-11-14
Lars Eriksson	Ledamot	2016-12-28	2023-11-14
Peter Antonsson	Ledamot	2021-11-16	2023-11-14
Britt-Marie Ekvall	HSB Ledamot	2018-11-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerd Philipsson, Susanne Carlberg, Peter Antonsson, Anki Winkler Eriksson, Lars Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av Gerd Philipsson, Lars Eriksson, Anki Winkler Eriksson, Peter Antonsson.

Revisorer har varit: Sten Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB. Revisorssuppleant har varit: Arne Johansson.

Valberedning har varit: Stig-Gunnar Andersson (sammankallande) och Louise Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-15. På stämman deltog 15 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avgifter

Föreningen har två andelstal på årsavgifterna. Ett andelstal för drift och ett andelstal för kapital, andelstalet för kapital varierar beroende på insatsernas storlek vid den första försäljningen av lägenheten.

Under räkenskapsåret hördes årsavgifterna för drift med 3%. En höjning av årsavgiften för drift per 2023-07-01 med 8% är registrerad.

Årsavgiften för kapital har varit oförändrad under räkenskapsåret. Ingen höjning av denna är registrerad per 2023-07-01.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen finns på Mitt HSB och revideras årligen. Planen sträcker sig 50 år framåt i tiden och avsikten med en så långsiktig plan är att undvika att föutsägbara underhållsåtgärder blir överraskningar.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-27.

Under året har följande investeringar gjorts

- Laddboxar i garaget.

Under året har följande underhåll gjorts

- Byte av backupbatterier i alla lägenhetsdörrar

Övrigt

- Vattenläcka i lägenhet 1042 är åtgärdad.
- Reparation av isolering av tak över hisschaktet i hus 17.
- Sitsar i hissarna har installerats
- Åtgärdat kalla element i lägenheter

Apoteksgruppen hyr p-platserna 9–12, för besökare till Ytterby Torg nr 15 och 17 finns platserna 6–8 och nr 2–5 hyrs av boende på Ytterby Torg.

- Förnyat avtal med Kärna entreprenad angående snöröjning och trädgårdsskötsel.
- Garagestädning under våren.
- Styrelsen har inbjudit till adventsfika och påskfika.

Då föreningen är från 2007 har inga större åtgärder genomförts. Underhåll har skett i normal omfattning enligt underhållsplanen.

Föreningen uppdaterar regelbundet och följer underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	116	185	264	291	223
Skuldsättning, kr/kvm	8 096	8 154	8 402	8 554	8 718
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	228	213	198	202	207
Driftskostnad, kr/kvm	613	577	531	493	458
Årsavgifter, kr/kvm	801	785	785	774	764
Totala intäkter, kr/kvm	948	910	926	928	852
Nettoomsättning, tkr	1 993	1 914	1 947	1 952	1 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	-384	-231	-226	82	-120
Soliditet, %	70	70	69	69	69

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

Årsavgifter drift kr/kvm:

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för drift i kr/kvm följer enligt nedan:

2023	2022	2021	2020	2019
556	539	539	518	518

Årsavgifter kapital kr/kvm:

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för kapital i kr/kvm följer enligt nedan:

2023	2022	2021	2020	2019
246	246	246	246	246

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 945 000	0	0	40 945 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 574 351	0	106 963	1 681 314
S:a bundet eget kapital, kr	42 519 351	0	106 963	42 626 314
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 694 818	-230 640	-106 963	-2 032 421
Årets resultat, kr	-230 640	230 640	-384 434	-384 434
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 925 458	0	-491 397	-2 416 855
S:a eget kapital, kr	40 593 893	0	-384 434	40 209 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 037 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	-1 925 458
Årets resultat, kr	-384 434
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 037
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 416 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 416 855

Varav överskott hänförligt till andel kapital (se spec not 9) 128 775 kr.

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 993 230	1 913 881
Summa rörelseintäkter		1 993 230	1 913 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 225 586	-1 151 744
Underhållskostnader	Not 3	-68 037	-91 393
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 005	-60 998
Personalkostnader	Not 5	-141 496	-147 851
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-561 384	-528 459
Summa rörelsekostnader		-2 059 508	-1 980 445
Rörelseresultat		-66 278	-66 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 892	2 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-335 048	-166 787
Summa finansiella poster		-318 156	-164 077
Årets resultat	Not 9	-384 434	-230 640

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	55 185 206	55 412 820
Inventarier	Not 11	22 590	27 109
		<u>55 207 796</u>	<u>55 439 929</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		55 208 296	55 440 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	0	8 564
Övriga fordringar	Not 14	880 039	1 586 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	420 984	86 495
		<u>1 301 023</u>	<u>1 681 613</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 501 023	2 881 613
Summa tillgångar		57 709 318	58 322 042

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 945 000	40 945 000
Underhållsfond	1 681 314	1 574 351
	<u>42 626 314</u>	<u>42 519 351</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 032 421	-1 694 818
Årets resultat	-384 434	-230 640
	<u>-2 416 855</u>	<u>-1 925 458</u>
Summa eget kapital	40 209 459	40 593 893
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 16 905 536	12 894 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	121 000	4 253 161
Leverantörsskulder	55 290	52 445
Skatteskulder	4 443	2 177
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 4 058	4 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 409 533	521 945
	<u>594 324</u>	<u>4 833 775</u>
Summa skulder	17 499 860	17 728 150
Summa Eget kapital och skulder	57 709 318	58 322 042

Noter**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Differentierade insatser

Föreningen har gett köparen tre olika alternativ på insatsnivå. Bostadsrättshavaren har i alternativ 1 full andel av föreningens lån, i alternativ 3 ingen del medan alternativ 2 är ett mellanting mellan de båda. Vid valet av en högre insats (alt 2 och 3) är det viktigt att föreningens kapitalkostnader fördelas på ett korrekt sätt. För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader i föreningen upprättas för varje bostadsrätt två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftkostnader och ett annat andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar. Vid bokslutstillfället sker sedan en avstämning mellan verklig kapitalkostnad och inbetalda årsavgifter för kapitaldelen.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgift drift	1 168 428	1 125 408
Årsavgift kapital	516 660	516 660
Hyror	125 265	114 980
Elintäkter	57 481	46 719
Vattenintäkter	60 484	44 152
Övriga intäkter	64 912	65 962
	1 993 230	1 913 881
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	166 839	154 778
Reparationer	241 838	287 804
El	147 475	139 707
Uppvärmning	245 232	228 107
Vatten	87 177	80 476
Sophämtning	42 739	34 328
Övriga avgifter	129 465	88 364
Förvaltningsarvoden	99 358	82 215
Övriga driftskostnader	65 464	55 966
	1 225 586	1 151 744
Not 3 Underhållskostnader		
El och tele	68 037	91 393
	68 037	91 393
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	38 136	36 456
Medlemsavgifter	7 203	14 400
Övriga externa kostnader	17 667	10 142
	63 005	60 998
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	72 900	70 950
Sammanträdesersättningar	38 500	39 000
Revisorsarvode	4 589	6 050
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	23 507	29 851
	141 496	147 851

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	556 865	523 940
Inventarier	4 519	4 519
	561 384	528 459
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	16 892	2 710
	16 892	2 710
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	334 723	166 395
Övriga finansiella kostnader	325	392
	335 048	166 787
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-384 434	-230 640
Avsättning till underhållsfond	-175 000	-175 000
Disposition ur underhållsfond	68 037	91 393
Resultat efter underhållspåverkan	-491 397	-314 247
Varav hänförligt till andel kapital:	68 118	239 173
Årsavgift kapital	516 660	516 660
Räntekostnader	-334 723	-166 395
Övriga finansiella kostnader	-280	-320
Amorteringar	-121 000	-521 000
Summa, överskott (+), underskott (-)	60 657	-171 055
Utgående andel kapital	128 775	68 118

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	57 989 400	57 989 400
Årets investeringar	329 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 318 651	57 989 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 576 580	-4 052 640
Årets avskrivningar	-556 865	-523 940
Utgående avskrivningar	-5 133 445	-4 576 580
Bokfört värde byggnader	53 185 206	53 412 820
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	10 750	10 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 750	10 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 750	-10 750
Utgående avskrivningar	-10 750	-10 750
Bokfört värde mark	2 000 000	2 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	55 185 206	55 412 820
Taxeringsvärde för Stationen 2		
Byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000
Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde totalt	37 800 000	37 800 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	18 885 000	18 885 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	69 495	69 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 495	69 495
Ingående avskrivningar	-42 386	-37 867
Årets avskrivningar	-4 519	-4 519
Utgående avskrivningar	-46 905	-42 386
Bokfört värde	22 590	27 109
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		0	8 564		
		0	8 564		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		876 431	1 578 847		
Skattekonto		3 608	7 707		
		880 039	1 586 554		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		71 047	62 155		
Upplupna intäkter		349 937	24 340		
		420 984	86 495		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-03-31	2024-03-31	12 mån	3,10%	150 000
HSB Göteborg HSB	2023-05-30	2023-11-30	6 mån	3,30%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-09-30	2023-09-30	12 mån	2,30%	150 000
HSB Göteborg HSB	2023-05-28	2023-08-28	3 mån	3,20%	400 000
					1 200 000
Fasträntepacering					1 200 000
					1 200 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758297074	4,10%	2027-08-27	4 132 161	24 000
Nordea Hypotek AB	39788929478	0,72%	2024-09-18	7 817 000	12 000
Stadshypotek	765636	2,56%	2027-04-30	5 077 375	85 000
				17 026 536	121 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					121 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					121 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 905 536
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 421 536
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter		0		0	
Mervärdesskatt		4 058		4 047	
		4 058		4 047	

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 885	26 915
Ovriga upplupna kostnader	210 910	326 283
Förutbetalda hyror och avgifter	172 738	168 747
	409 533	521 945

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kungälv

Anki Winkler Eriksson

Britt-Marie Ekvall

Gerd Philipsson

Lars Eriksson

Peter Antonsson

Susanne Carlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sten Eriksson
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ytterby Park i Kungälv, org.nr. 769612-7971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ytterby Park i Kungälv för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ytterby Park i Kungälv för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ytterby Park i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERD PHILIPSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 18:21:04



PETER ANTONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 16:02:08



ANKI WINKLER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 07:39:53



BRITT-MARIE EKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 08:31:29



LARS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 07:45:58



SUSANNE CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 15:01:00



STEN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 16:53:59



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 10:59:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ytterby Park i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 16:39:11



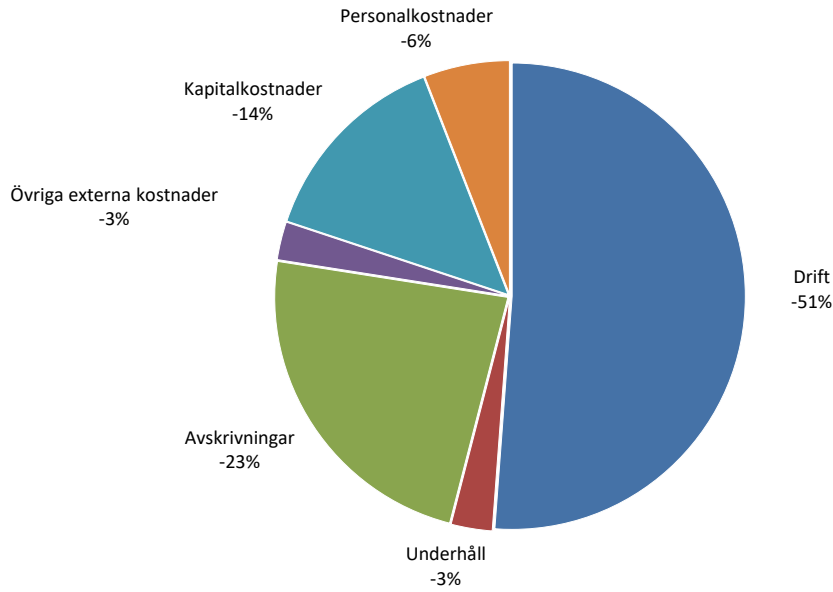
CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

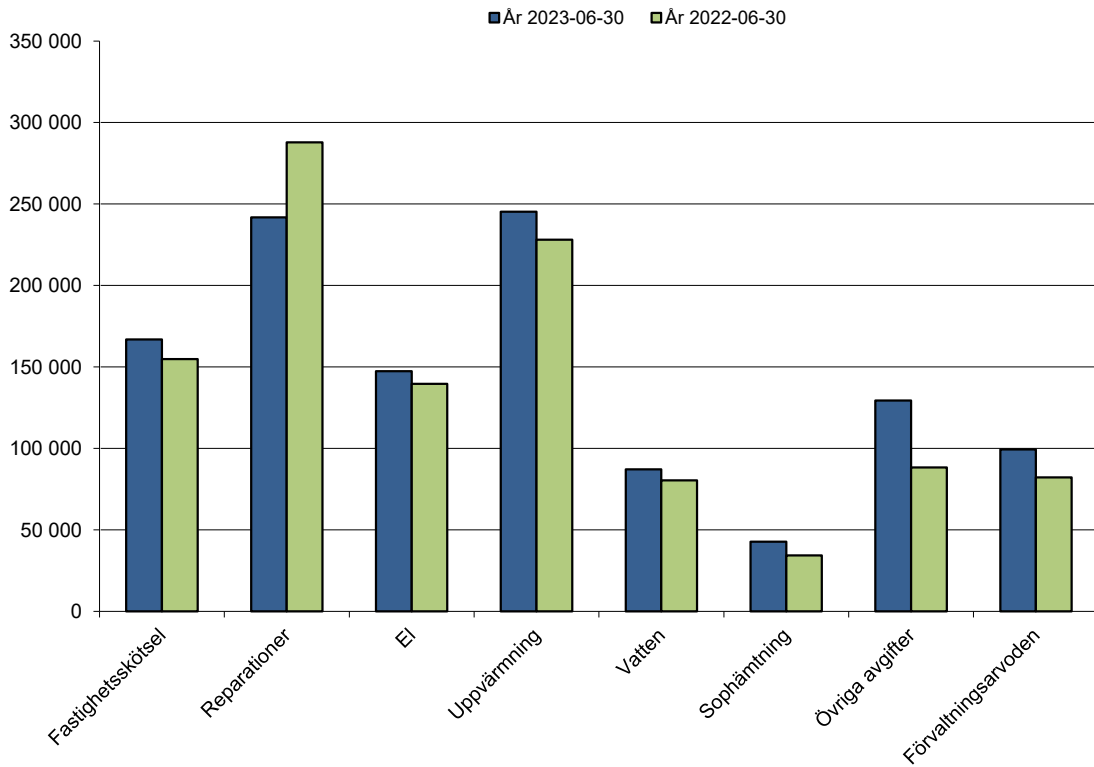
E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 11:00:14



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.