

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	
Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för HSB BRF Utsiktshöjden i Upplands Bro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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 1958.

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheten i Upplands Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens Kyrkby 2:107	1964-01-15	1963

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Nuvarande försäkring gäller till 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta kvm
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 574
10	lokaler inkl. förråd	675
24	garageplatser	475
58	p-platser	0
<b>Totalt 227 objekt</b>		

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st. 1 rok, 46 st 2 rok, 49 st 3 rok samt 20st 4 rok.

### Överlåtelse under 2023

Statistik			
Snittpris Kvm:	30502	Högsta:	2 195 000
Lagsta	1 350 000	Medelpris:	1 786 250
Medianpris:	1 780 000	Baseras på	8 överlåtelse

### Medlemsinformation

Antal röstberättigade medlemmar: 135

Totalt antal medlemmar: 172

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023 haft följande sammansättning

Carola Reuben, ordförande

Håkan Heglert, ledamot

Monica Landebo, ledamot

Roger Lindholm, ledamot

Frida Staffansson, ledamot

Bertil Lindahl, ledamot

Lars Fontander, suppleant

Paula Iwanowska, suppleant

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under året.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2024 är Carola Reuben, Monika Landbo och Håkan Heglert.

#### **Valberedning**

Arno Hantke, sammankallande  
Ulf Lohmen

#### **Revisorer**

Göran Norman, föreningsrevisor  
Samt Borevision

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie stämma hölls 2023-06-15. 29 röstberättigade medlemmar var närvarande  
Extrastämma hölls 2023-09-21. 32 röstberättigade deltagare var närvarande samt 10 fullmakter.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 4 %

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsplanen uppdateras årligen.

#### **Åtgärder 2023**

Uppstart av ny förvaltare (Storholmen)  
Slutförande av solcellsinstallation  
Upphandling av elsäkerhet enligt ny lag samt genomförande av nödvändiga åtgärder  
Ovk  
Påbörjat översyn av värmesystemet  
Översyn av lekpark/utemiljö  
Fortsatta dialog med kommun om JVAB angående återställande av grusplan  
Uppstart av en samverkansgrupp med flertal andra brf-föreningar i området

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 086	8 581	8 152	7 856	7 692
Resultat efter finansiella poster	1 547	1 012	1 047	1 267	569
Soliditet (%)	29,9	27,7	25,9	24,0	22,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	812	781	762	740	725
Totala intäkter/kvm totalyta inkl garage (kr)	934	882	837	806	0
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	4 287	4 395	4 503	4 611	4 608
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	259	267	179	128	201
Driftskostnad/kvm totalyta (kr)	566	581	514	459	0
Räntekänslighet (%)	5,7	6,1	6,0	7,0	7,0
Sparande/kvm totalyta (kr)	298	287	282	296	221

Ytuppgifter: Totalt 9 249 kvm, varav 8 574 kvm bostadsrätt och 675 kvm lokal. Dessutom 475 kvm garage.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	852 557	1 780 518	2 524 882	10 032 743	1 011 855	16 202 555
Avskrivning uppskrivningsfond		-67 187		67 187		0
Årets avsättning yttre underhållsfond			150 000	-150 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond			-368 101	368 101		0
Disposition av föregående års resultat:				1 011 855	-1 011 855	0
Årets resultat					1 547 483	1 547 483
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>852 557</b>	<b>1 713 331</b>	<b>2 306 781</b>	<b>11 329 886</b>	<b>1 547 483</b>	<b>17 750 038</b>

### Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	11 329 886
årets resultat	1 547 483
	<b>12 877 369</b>

disponeras så att reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	150 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-164 415
i ny räkning överföres	12 891 784
	<b>12 877 369</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 085 798 <b>9 085 798</b>	8 581 246 <b>8 581 246</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-5 231 938	-5 376 998
Övriga externa kostnader	4	-185 526	-147 824
Planerat underhåll		-164 415	-368 101
Personalkostnader och arvoden	5	-219 138	-180 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 274 212	-1 274 213
		<b>-7 075 229</b>	<b>-7 347 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 010 569</b>	<b>1 233 642</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 113	3 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 199	-225 143
		<b>-463 086</b>	<b>-221 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 547 483</b>	<b>1 011 855</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 547 483</b>	<b>1 011 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 547 483</b>	<b>1 011 855</b>

HSB BRF Utsiktshöjden i Upplands Bro  
Org.nr 717000-0967

6 (14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 829 510	52 103 722
Nyanläggning materiella anläggningstillgångar	7	1 459 429	0
		<b>52 288 939</b>	<b>52 103 722</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 288 939</b>	<b>52 103 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 734	36 807
Avräkningskonto HSB Stockholm		0	5 616 457
Övriga fordringar		332 070	29 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	231 444	373 756
		<b>572 248</b>	<b>6 056 130</b>
<i>Kassa och bank</i>		6 533 259	535 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 105 507</b>	<b>6 591 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 394 446</b>	<b>58 695 124</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		852 557	852 557
Uppskrivningsfond		1 713 331	1 780 518
Fond för yttre underhåll		2 306 781	2 524 882
		<b>4 872 669</b>	<b>5 157 957</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		11 329 886	10 032 743
Årets resultat		1 547 483	1 011 855
		<b>12 877 369</b>	<b>11 044 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 750 038</b>	<b>16 202 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	750 000	18 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 000</b>	<b>18 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	38 900 000	21 750 000
Leverantörsskulder		484 995	605 895
Aktuella skatteskulder		6 759	20 722
Fond för inre underhåll		165 161	167 898
Övriga skulder		0	121 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 337 493	926 188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 894 408</b>	<b>23 592 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 394 446</b>	<b>58 695 124</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 547 483	1 011 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 274 212	1 274 213
Betald skatt		-242 262	-19 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 579 433</b>	<b>2 266 469</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		28 073	-33 261
Förändring av kortfristiga fordringar		142 312	-32 085
Förändring av leverantörsskulder		-120 900	-48 777
Förändring av kortfristiga skulder		212 041	-120 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 840 959</b>	<b>2 031 764</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 459 429	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 459 429</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorering lån		-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>381 530</b>	<b>1 031 764</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 151 729*	5 119 965*
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 533 259</b>	<b>6 151 729*</b>

\*Består av kassa, bank och klientmedel förvaltningen.



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	15-120 år
---------------------	-----------

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.209 tkr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning/kvm (kr)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Energikostnad/kvm (kr)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

**Sparande/kvm (kr)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	6 965 076	6 697 104
Individuell mätning el	413 689	486 474
Intäkter värme/vatten	35 064	15 987
Hyor	1 181 777	1 111 666
Bredband	202 500	202 500
Statligt elstöd	225 461	0
Övriga intäkter	73 055	129 008
Avgifts- och hyresbortfall	-10 824	-61 073
Hyresförluster	0	-420
	<b>9 085 798</b>	<b>8 581 246</b>

**Not 3 Drift och underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	911 388	968 090
Reparationer	230 589	593 096
El	1 094 309	1 106 807
Uppvärmning	912 365	1 051 511
Vatten och avlopp	387 762	311 276
Sophämtning/renhållning	249 408	279 809
Fastighetsförsäkring	158 446	137 779
Kabel-TV och bredband	253 232	272 075
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	287 715	278 265
Förvaltningsarvoden	610 521	350 857
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	104 358	0
Övriga driftskostnader	31 845	27 433
	<b>5 231 938</b>	<b>5 376 998</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bevakningskostnader	-1 863	2 185
Hyror och arrenden	0	4 635
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 532	43 270
Administrationskostnader	0	35 447
Extern revision	14 573	15 832
Konsultkostnader	14 771	4 415
Medlemsavgifter	57 154	42 040
Övriga föreningskostnader	88 360	0
	<b>185 527</b>	<b>147 824</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvode styrelse	159 000	129 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	8 000	8 000
Löner och övriga arvoden	0	120
Sociala avgifter	46 138	37 348
	<b>219 138</b>	<b>180 468</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anskaffningsvärde byggnader	66 411 393	66 411 393
Anskaffningsvärde mark	474 000	474 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 885 393</b>	<b>66 885 393</b>
Ingående avskrivningar	-14 781 671	-13 507 458
Årets avskrivningar	-1 274 212	-1 274 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 055 883</b>	<b>-14 781 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 829 510</b>	<b>52 103 722</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
<b>Summa taxeringsvärde byggnad</b>	<b>94 200 000</b>	<b>94 200 000</b>
Taxeringsvärden mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	2 120 000	2 120 000
<b>Summa taxeringsvärde mark</b>	<b>38 120 000</b>	<b>38 120 000</b>
<b>Summa totalt taxeringsvärde</b>	<b>132 320 000</b>	<b>132 320 000</b>

**Not 7 Nyanläggningar materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp solcellsanläggning	1 459 429	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 459 429</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 459 429</b>	<b>0</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	147 210	0
Övriga interimfordringar	84 234	373 756
<b>231 444</b>	<b>373 756</b>	

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,56	2024-01-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	4,68	2024-07-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	4,14	2031-09-01	750 000	1 750 000
Stadshypotek AB	1,03	2024-01-30	3 900 000	3 900 000
			<b>39 650 000</b>	<b>40 650 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 650 000 kr.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet varav obelånade	49 657 000 -6 657 000	49 657 000 -6 657 000
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	43 000 000	43 000 000
	<b>86 000 000</b>	<b>86 000 000</b>

HSB BRF Utsiktshöjden i Upplands Bro  
Org.nr 717000-0967

13 (14)

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	183 495	23 695
Förutbetalda avgifter och hyror	774 078	542 108
Övriga interimsskulder	379 921	360 386
	<b>1 337 494</b>	<b>926 189</b>

Upplands Bro, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Carola Reuben  
Ordförande

Håkan Heglert  
Ledamot

Monica Landebo  
Ledamot

Roger Lindholm  
Ledamot

Frida Staffansson  
Ledamot

Bertil Lindahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Göran Norman  
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HÅKAN HEGLERT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a0f52a4c68a3c6[...]9ab9afd11bd80

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-04-25 17:17:16 UTC



## Carola Reuben (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bc9cdf147432c2[...]8ab898d5723ec

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-04-25 17:22:47 UTC



## Frida Elisabeth Staffansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cdaeba0a880b12[...]5d1a53b08de09

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-04-25 20:00:43 UTC



## HANS BERTIL LINDAHL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c6b4ef127d7450[...]7165b776c63af

IP: 188.126.xxx.xxx

2024-04-26 08:37:10 UTC



## ROGER LINDHOLM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f4cf0b8eda2c76[...]98475e70a8607

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-04-28 11:24:28 UTC



## MONICA CHRISTINE LANDEBO (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3913cb357e42cd[...]ec4ed59e8f7e2

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-04-29 18:33:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GÖRAN NORMAN

Intern Revisor

Serienummer: 628f2038cc6a4f[...]42eeb7c678b45

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-30 08:49:35 UTC



## ERIK DAVIDSSON

Extern Revisor

Serienummer: 3237f2610c50ef[...]dbceb19991a76

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-30 13:51:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro, org.nr. 769624-2622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Utsiktshöjden i Upplands Bro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Norman  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GÖRAN NORMAN

Intern Revisor

Serienummer: 628f2038cc6a4f[...]42eeb7c678b45

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-30 08:23:07 UTC



## ERIK DAVIDSSON

Extern Revisor

Serienummer: 3237f2610c50ef[...]dbceb19991a76

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-30 13:52:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>