



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 717000-1049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens Kyrkby 2:117	1963-01-01	1963 och 1999

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1999
5	lokaler inkl. förråd	73
9	garageplatser	158
17	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2230

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrick Olsen	Ordförande	2022-05-17	
Maud Elisabet Loqvist	Ledamot	2020-07-15	
Eva Ryding	Ledamot	2022-05-17	
Camilla Suneson	Ledamot	2017-06-21	
Henrik Isacson	Ledamot	2023-05-19	
Ammar Dagheem	Ledamot	2022-05-17	2023-05-19
Petra Andersson	Ledamot	2017-06-21	
Malin Bengtsson	Ledamot	2021-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Maud Elisabet Loqvist och Eva Ryding.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Elisabet Loqvist, Patrick Olsen, Petra Andersson och Malin Bengtsson.

Revisorer har varit: Petra Johannesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Marcus Johansson och Gustav Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 6 % år 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-27.

Utöver löpande underhåll och reparationer har vi:

Fokuserat på besparingsåtgärder där vi omförhandlat:

Fastighetsavtal

Vinterunderhåll

Driftövervakning

Trädgårdsavtal

Bytt ut utomhusbelysning till led på parkeringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Laddstolpar
2012	Stambyte
2009	Takomläggning
2005	Fönsterbyte

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

Årtal	Ändamål
2024	Inga större åtgärder planeras under året

Årsavgiften har höjts med 5 % från 2024-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	229	212	285	228
Skuldsättning, kr/kvm	3 883	4 314	4 382	4 382	4 376
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 332	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	189	180	173	137	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 048	988	969	959	959
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	1 074	1 021	1 014	0
Nettoomsättning, tkr	2 267	2 201	2 094	2 080	2 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	324	-76	-1 158	365	-113
Soliditet, %	21	19	19	24	23

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 815	0	0	186 815
S:a bundet eget kapital, kr	186 815	0	0	186 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 010 520	-76 488	0	1 934 032
Årets resultat, kr	-76 488	76 488	323 703	323 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 934 032	0	323 703	2 257 735
S:a eget kapital, kr	2 120 847	0	323 703	2 444 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 000 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	1 934 032
Årets resultat, kr	323 703
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 764
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 097 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 097 499
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 266 880	2 135 634
Övriga rörelseintäkter		8 500	65 360
Summa Rörelseintäkter		2 275 380	2 200 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 267 763	-1 729 945
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 855	-124 809
Personalkostnader	Not 5	-92 818	-93 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-219 717	-219 717
Summa Rörelsekostnader		-1 691 153	-2 168 221
Rörelseresultat		584 227	32 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 174	5 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-283 697	-114 482
Summa Finansiella poster		-260 523	-109 261
Resultat efter finansiella poster		323 703	-76 488
Resultat före skatt		323 703	-76 488
Årets resultat		323 703	-76 488

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 8 498 689 8 718 407

Summa Materiella anläggningstillgångar

8 498 689 8 718 407

Summa Anläggningstillgångar

8 498 689 8 718 407

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

154 480

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 2 500 062 1 555 436

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 35 385 118 627

Summa Kortfristiga fordringar

2 535 602 1 674 543

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 500 000 1 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

500 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 084 7 550

Summa Kassa och bank

1 084 7 550

Summa Omsättningstillgångar

3 036 686 2 682 093

Summa Tillgångar

11 535 375 11 400 500

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	186 815	186 815
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	186 815	186 815

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	1 934 032	2 010 520
Årets resultat	323 703	-76 488
<i>Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")</i>	2 257 735	1 934 032

Summa Eget kapital**2 444 550 2 120 847**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 000 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 660 000	8 860 000
Leverantörsskulder		114 129	133 238
Skatteskulder		11 199	6 913
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	21 584	26 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	283 913	252 868
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 090 825	9 279 653

Summa Skulder**9 090 825 9 279 653****Summa Eget kapital och skulder****11 535 375 11 400 500**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	584 227	32 773
-----------------	---------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	219 717	219 717
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

219 717	219 717
----------------	----------------

Erhållen ränta	16 549	5 221
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-259 852	-111 833
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

560 640	145 878
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	141 143	-147 886
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 673	23 466
---	---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	128 470	-124 420
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

689 110	21 458
----------------	---------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-140 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-140 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

489 110	-118 542
----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	2 509 515	2 628 057
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 998 626	2 509 515
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 094 012	1 975 524
	Hyror lokaler	70 668	63 924
	Hyror garage och parkeringsplatser	92 930	92 397
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	8 274	6 454
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 267 084	2 139 499
	Avgifts- och hyresbortfall	-204	-3 865
	<i>Summa</i>	-204	-3 865
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 266 880	2 135 634

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-339 884	-402 955
	Snö och halk-bekämpning	-35 285	-61 127
	Reparationer	-125 528	-231 807
	Planerat underhåll	-4 764	-326 238
	EI	-66 555	-68 158
	Uppvärmning	-245 866	-199 568
	Vatten	-109 148	-101 107
	Sophämtning	-117 440	-113 788
	Fastighetsförsäkring	-25 009	-21 747
	Kabel-TV och bredband	-27 265	-27 740
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 010	-58 910
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 008	-116 802
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 267 763	-1 729 945
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-707	-14 135
	Administrationskostnader	-22 310	-23 726
	Extern revision	-13 000	-11 625
	Medlemsavgifter	-15 800	-14 215
	Föreningsverksamhet	-13 090	-19 413
	Övriga förvaltningskostnader	-45 948	-41 695
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 855	-124 809
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-72 900	-73 102
	Sociala avgifter	-17 918	-18 648
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-92 818	-93 750
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	828	1 524
	Ränteintäkter HSB bunden placering	21 211	3 582
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 134	115
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 174	5 221

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-282 927	-113 267
	Övriga räntekostnader	-770	-1 215
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-283 697	-114 482
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 968 773	12 968 773
	Ingående anskaffningsvärde mark	114 295	114 295
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 083 068	13 083 068
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 364 661	-4 144 944
	Årets avskrivningar	-219 717	-219 717
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 584 379	-4 364 661
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 498 689	8 718 407
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	933 000	933 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	401 000	401 000
	<i>Summa</i>	30 534 000	30 534 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 947 000	9 947 000
	Varav i eget förvar	0	-130 000
	<i>Summa</i>	9 947 000	9 817 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 497 542	1 501 965
	Övriga fordringar	2 521	53 471
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 500 062	1 555 436
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	6 625	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 760	118 627
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	35 385	118 627

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

500 000

1 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***500 000****1 000 000**

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

1 084

7 550

*Summa Kassa och bank***1 084****7 550**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,62%	2024-09-23	3 000 000	0
Swedbank	4,49%	2025-11-25	3 000 000	0
Swedbank	4,73%	2024-03-28	2 660 000	0
			8 660 000	0
Långfristig del			3 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 660 000	
Kortfristig del			5 660 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,61%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

21 584

21 584

Övriga kortfristiga skulder

0

5 050

*Summa Övriga skulder***21 584****26 634**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

190 330

163 401

Upplupna räntekostnader

30 475

6 630

Övriga upplupna kostnader

63 108

82 837

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***283 913****252 868**

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro, org.nr. 717000-1049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängen 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 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 Kungsängen 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 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 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 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

Petra Johannesson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRICK OLSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:35:01



MAUD ELISABET LOQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:05:13



PETRA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:45:41



CAMILLA SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:50:10



HENRIK ISACSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:22:45



MALIN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:20:56



EVA RYDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:32:57



PETRA JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 14:39:48



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:13:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 14:38:58



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:14:03



HSB – där möjligheterna bor

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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.