



Årsredovisning 2023



Brf Kungssätrahöjden

Org nr 769605-4944

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kungssättrahöjden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-08-31.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade 2001 fastigheten Djursätra 5 med tomträtt i Stockholms kommun.

Anskaffningsvärde inklusive tomträtt uppgick till 66 577 tkr.

Tomträttavgäld år 2023 uppgick till 204,8 tkr. Fastigheten Djursätra 5 är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2029-10-01. Upplåtelsen gäller från 1999-01-01. Ny upplåtelse påbörjas 2059-10-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 58 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 827 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, dock ej kollektiv bostadstillägg.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift för bostäder som år 2023 uppgår till 92 162 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 75 800 tkr varav byggnadsvärde är 56 000 tkr och markvärde 19 800 tkr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Delagott förvaltning AB och avtal om städning med SIMHI Sweden AB.

Underhållplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2023 uppgår till 741 (674) kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2023 uppgår till 401 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 14. Under 2023 har föreningen amorterat 250 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Tica, ordförande Eleonor Ekberg Jeanette Bolding Eri Selimov Alex Millan
Suppleanter	Benjamin Schreiner Ellegaard Måns Abo Reslan

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Borev Revision AB
Tomas Ericson, auktoriserad revisor

Valberedning

Annika Haglund	Sammanställande
Felix Ebefors	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhållsåtgärder under 2023

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts i alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Under kontrollen identifierades vissa anmärkningar som krävde åtgärder. Särskilt noterades föroreningar i don, kanaler och fläktar, vilket resulterade i låga luftflöden i ventilationssystemet. Dessutom upptäcktes trasiga eller felaktigt installerade fläktar i vissa lägenheter.

Efter rekommendationer från SBAB Drift genomfördes en omfattande rengöring, utbyte av felaktiga fläktar och justering av hela ventilationssystemet för att eliminera föroreningar och säkerställa korrekta luftflöden. Syftet med denna process är att skapa en effektiv och hälsosam ventilation i alla lägenheter och gemensamma utrymmen, vilket bidrar till en sund inomhusmiljö för de boende.

Fasadlagning - Genomförandet av fasadrenoveringsarbeten har inkluderat åtgärder på den nedre delen av fasaden runt båda fastigheterna. Dessa åtgärder innefattar reparation av håligheter samt målning av puts där den har lossnat, vilket har bidragit till förbättringen av fasadens utseende.

Belysningen i allmänna utrymmen har justerats genom att rörelsevakterna har finjusterats för att reagera på mindre rörelser. Syftet är att minska överflödigt belysning och öka energieffektiviteten. Nu behöver lamporna inte lysa i en minut om ingen rörelse detekteras, vilket inte bara sparar energi och förlänger lampornas livslängd utan också främjar en mer hållbar och kostnadseffektiv användning av belysning i offentliga områden.

Entréportarna Slipning, tvätt och strykning/lackning av entréportarna på utsidan har genomförts i båda fastigheter. Denna åtgärd syftar till att förnya och förbättra portarnas estetik och ytskikt.

Brevlådor - tvätt, rensning samt byta av namnskyltar utfördes på alla brevlådor.

Övriga åtgärder under 2023 – Övriga åtgärder har skjutits fram eftersom det inte var nödvändig att utföra åtgärder under 2023.

Ekonomi

Under det gångna året har föreningen ställts inför ökade kostnader för hissarna. Reparationer av hissarna har krävt betydande arbetsinsatser, och detta har varit nödvändigt för flertalet av hissarna. Det har noterats att åtgärder som krävs av Schindler inte har genomförts, vilket resulterade i anmärkningar i besiktningsprotokollet under hösten 2022. Dessa anmärkningar har identifierats som krävande åtgärder för att säkerställa att hissarna fungerar enligt de nödvändiga standarderna.

Under året har det skett en försäljning av en lägenhet.

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 1/1-2023.

Avtal - Hiss avtal tecknat mellan BRF Kungssätrahöjden och Elevate Stockholm AB och trädde i kraft 2023-01-04.

Andrahandsuthyrning – Det har inkommit en ansökan om andrahandsuthyrning till

Hyresnämnden, men ansökan har blivit avslagen av nämnden.

Miljö

Föreningen har fjärrvärme som är miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen använder Fastums elektroniska fakturahanteringssystem Rillion Prime vilket sparar brevgång och papper.

Föreningen har digitala anslagstavlor som minskar utskrifter av papper.

Matavfallinsamling har påbörjats i våra hushåll under året.

Utemiljö

Klippning av buskar och ogräs genomförts under året och forslas bort.

Föreningsblad har delats ut två gånger under verksamhetsåret samt viktig information skett löpande under året på digitala anslagstavlor.

Samverkan med grannföreningen Brf Högssätrahöjden

Ett gemensamt möte med grannföreningen.

Resning av julgran

Städdagar vår/höst

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (75) medlemmar. Under året har en (två) överlåtelse skett till ett snittpris om 34 759 (37 874) kr/kvm.

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 018	2 763	2 763	2 718
Resultat efter finansiella poster	-1 106	-204	-460	-417
Soliditet (%)	50,24	51,21	51,11	51,12
Skuldränta (%)	2,60	0,62	0,64	0,98
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)*	768	702	701	690
Skuldsättning/kvm (kr)	7 292	7 358	7 462	7 567
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 292	7 358	7 462	7 567
Sparande/kvm (kr)	-28	146	109	84
Räntekänslighet (%)	9,49	10,49	10,64	10,97
Energikostnad/kvm (kr)	213	195	217	156
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,74	95,23	94,73	94,90

* År 2020 sänktes årsavgifterna. Efter sänkningen blev nyckeltalet 674 kr/kvm. Detta har ej ändrats i tidigare årsredovisningar. Rättning av nyckeltalet har gjorts i samband med upprättandet av årsredovisningen för år 2022.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförda räntekostnader i förhållande till fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 341 000	6 147 274	-998 296	-203 823	30 286 155
Disposition av föregående års resultat:		226 080	-429 903	203 823	0
Årets resultat				-1 105 861	-1 105 861
Belopp vid årets utgång	25 341 000	6 373 354	-1 428 199	-1 105 861	29 180 294

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 428 199
årets förlust	-1 105 861
	-2 534 060
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	401 000
ianspråktas av fond för yttre underhåll	-234 613
i ny räkning överföres	-2 700 447
	-2 534 060

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

Uppllysning om förlust

Årets förlust beror delvis på ökade driftkostnader och räntekostnader. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja avgifterna. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % för 2024.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 018 224	2 763 381
Övriga rörelseintäkter	3	84 354	55 760
Summa rörelseintäkter		3 102 578	2 819 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 349 649	-1 737 226
Övriga externa kostnader	5	-290 086	-256 724
Personalkostnader	6	-126 951	-123 942
Avskrivningar		-762 297	-761 710
Summa rörelsekostnader		-3 528 983	-2 879 602
Rörelseresultat		-426 405	-60 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 454	35 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 910	-178 564
Summa finansiella poster		-679 456	-143 362
Resultat efter finansiella poster		-1 105 861	-203 823
Årets resultat		-1 105 861	-203 823

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	7	10 700 435	10 840 435
Summa immateriella anläggningstillgångar		10 700 435	10 840 435
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	43 051 794	43 577 794
Markanläggning	9	362 238	398 387
Inventarier, verktyg och installationer	10	246 027	306 175
Summa materiella anläggningstillgångar		43 660 059	44 282 356
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	49 400	49 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 400	49 400
Summa anläggningstillgångar		54 409 894	55 172 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 193	19 095
Övriga fordringar		540 555	920 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	147 837	143 162
Summa kortfristiga fordringar		716 585	1 083 217
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 460 307	2 388 307
Summa kassa och bank		2 460 307	2 388 307
Summa omsättningstillgångar		3 676 892	3 971 524
SUMMA TILLGÅNGAR		58 086 786	59 143 715

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 341 000	25 341 000
Fond för yttre underhåll	6 373 354	6 147 274
Summa bundet eget kapital	31 714 354	31 488 274

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 428 199	-998 296
Årets resultat	-1 105 861	-203 823
Summa fritt eget kapital	-2 534 060	-1 202 119
Summa eget kapital	29 180 294	30 286 155

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	27 908 155	28 158 155
Leverantörsskulder		154 185	189 502
Skatteskulder		7 913	8 330
Övriga skulder		1 298	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	834 941	501 573
Summa kortfristiga skulder		28 906 492	28 857 560

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 086 786

59 143 715

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 105 861

-203 823

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

762 297

761 710

Förändring skatteskuld/fordran

-417

574

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-343 981

558 461

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-9 098

-16 532

Förändring av kortfristiga fordringar

-29 112

-6 687

Förändring av leverantörsskulder

-35 317

53 788

Förändring av kortfristiga skulder

334 664

39 566

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-82 844

628 596

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-250 000

-400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000

-400 000

Årets kassaflöde

-332 844

228 596

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 809 186

3 580 590

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 476 342

3 809 186

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt	100 år
Markanläggning	25 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 835 024	2 580 261
P-plats och garage	78 800	78 720
Kabel-TV och bredband	104 400	104 400
	3 018 224	2 763 381

I årsavgiften ingår kabel-TV, bredband, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	240	120
Avgift andrahandsupplåtelse	1 750	883
Öres- och kronutjämnning	-21	28
Elprisstöd	24 420	0
Övriga intäkter	57 966	54 729
	84 355	55 760

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	23 838	2 169
Städkostnader	85 130	81 283
Hyra av entrémattor	17 012	16 809
Snöröjning/sandning	95 794	68 649
Trivselåtgärder	4 500	6 750
Hisskostnader	59 301	47 887
Bevakningskostnader	1 343	0
Reparationer	68 182	37 227
Hissreparationer	328 672	174 920
Planerat underhåll	234 613	0
Fastighetsel	94 558	78 966
Uppvärmning	547 046	505 449
Vatten och avlopp	173 744	163 217

Avfallshantering	98 855	89 917
Försäkringskostnader	93 409	85 520
Självrisker	26 200	0
Tomträttsavgäld	204 800	204 800
Bredband	105 464	101 427
Teknisk förvaltning	73 918	61 786
Förbrukningsinventarier	1 994	0
Förbrukningsmaterial	3 844	2 956
Bevakn.kostn utryckning/jour	7 432	7 494
	2 349 649	1 737 226

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	92 162	88 102
Telefoni	0	13 856
Porto	5 440	4 894
Föreningsgemensamma kostnader	14 994	15 521
Revisionsarvode	14 238	13 525
Ekonomisk förvaltning	105 489	91 440
Bankkostnader	3 121	3 026
Konsultarvoden	24 281	0
Underhållsplan	12 875	12 500
Medlems-/föreningsavgifter	6 340	6 250
Övriga poster	11 146	7 610
	290 086	256 724

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 351	28 742
	126 951	123 942

Not 7 Tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Ingående avskrivningar	-3 159 565	-3 019 565
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 299 565	-3 159 565
Utgående redovisat värde	10 700 435	10 840 435

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 577 154	52 577 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 577 154	52 577 154
Ingående avskrivningar	-8 999 360	-8 473 360
Årets avskrivningar	-526 000	-526 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 525 360	-8 999 360
Utgående redovisat värde	43 051 794	43 577 794
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	75 800 000	75 800 000

Not 9 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	903 728	903 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 728	903 728
Ingående avskrivningar	-505 341	-469 341
Årets avskrivningar	-36 149	-36 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-541 490	-505 341
Utgående redovisat värde	362 238	398 387

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 471	601 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 471	601 471
Ingående avskrivningar	-295 296	-235 586
Årets avskrivningar	-60 148	-59 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 444	-295 296
Utgående redovisat värde	246 027	306 175

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	49 400	49 400
	49 400	49 400

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgift	51 200	51 200
Kabel tv	26 366	26 366
Medlemsavgift	6 340	6 340
Ekonomisk förvaltning	23 375	22 625
Försäkring	40 556	36 631
	147 837	143 162

Not 13 Kortfristig placering

Namn	Bokförda värde	Bokförda värde
Swedbank Robur Fonder AB, företagsobligationer	500 000	500 000
	500 000	500 000

Värde 2023-12-31, 565 922 kr.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	4,559	2024-11-15	12 996 334	12 996 334
Nordea Hypotek	4,556	2024-11-18	4 414 821	4 664 821
Nordea Hypotek	4,446	2024-12-05	10 497 000	10 497 000
			27 908 155	28 158 155
Kortfristig del av långfristig skuld			27 908 155	28 158 155

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor:

Lån som förfaller inom ett år: 27 908 155 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	138 058	50 442
Styrelsearvoden	55 250	55 250
Sociala avgifter	17 680	17 680
Revision	11 700	11 937
Fastighetsel	8 038	0
Fjärrvärme	83 403	75 706
Sophantering	15 028	10 080
Vatten- och avlopp	170 159	141 131
Snöröjning	22 510	0
Reparationer	24 383	0
Teknisk förvaltning	6 409	0
Förutbetalda avgifter och hyror	265 813	126 474
Förutb hyror/avg, ej reskontra	16 509	12 874
	834 940	501 574

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 989 000	38 989 000
	38 989 000	38 989 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från och med 1/1-2024.

Skärholmen den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emina Tica
Ordförande

Eleonor Ekberg

Alex Millán

Jeanette Bolding

Eri Selimov

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Kungssättrahöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 10:11:06

Dokumentet är undertecknat av:

 ALEX MILLAN VALDES (19781017XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 20:05:09
 ELEONOR KRISTENSEN EKBERG (19830826XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 20:21:04
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-05-08 10:11:06
 JEANETTE BOLDING (19571211XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 17:22:05
 EMINA TICA (19741106XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 19:48:41
 Eri Selimov (19800907XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 16:21:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Kungssättrahöjden.pdf (438414 byte)

F988C4DB54E4C195FC21E79F1D9F3D81CBA057B76F9AC168D1C4DB83E11C6A5E16B51A4C52A26F9E335F
B21B7DA7D1207AF6FF30157C54A14784F36C268BB115

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungssättrahöjden, org.nr 769605-4944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungssättrahöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungssättrahöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 10:12:55

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2024-05-08 10:12:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (358772 byte)

C9CA0D2536E7AF1F2498FEA28270147E89F99E338B04605BC6F1382F3E0456554B71C2AA9ADD89FF578C
D080CCF0EB1E5DA4386F4DA444E23493B388FDFC94E3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support