



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kungsåsen i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kungsåsen i Kumla med säte i Kumla org.nr. 775700-0893 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nattvakten 9	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	344
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 427
20	p-platser	0
Totalt 77 objekt		2 771

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 15 st 1 rok, 18 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Ledstam	Ordförande	2019-05-29	
Hans Johansson	Ledamot	2018-05-08	2023-01-11
Bert Larsson	Ledamot	2018-05-08	
Lena Lindström	Ledamot	2018-05-08	
Johanna Gunnarsson	Ledamot	2023-01-11	
Erica Möllberg	Ledamot	2019-05-29	
Albin Hellström	Ledamot	2017-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Albin Hellström, Erica Möllberg och Lena Lindström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bert Larsson, Marcus Ledstam, Erica Möllberg och Albin Hellström.

Revisorer har varit: Renate Oltmanns vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bert Larsson (sammankallande), Bert Larsson samt Lena Lindström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. Extrastämman hölls 2023-06-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-03-01.

Under året har åtgärder mot för höga radonvärden genomförts dock utan helt godkänt resultat. En ventilationsfläkt har bytts ut på Sveavägen 28-32. Ventilationsfläkten på Södra Kungsvägen 28-30 har renoverats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Rustning av grillplatsen på innergården. Målning av trapphus.
2020	Byte av belysningsarmaturer i trapphus, källare och vindsutrymmen.
2019	Ny tvättmaskin, bytt ut motorvärmare på några parkeringsplatser.
2018	Byte av ytterlampor, asfaltering av gropar utanför portarna,
2017	Utbyte av undercentral.
2023	Byte samt renovering av ventilationsfläktar

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

Årtal	Ändamål
2023	Radonåtgärder i aktuella lägenheter. OVK i samtliga lägenheter.
2024	Uppföra miljöbod. Sortering av matavfall från 1 januari 2024.

Inom de närmsta fem kommer en besiktning av stammar att genomföras. Omställning från sopnedkast till sopsorting i miljöbod planeras. Översyn av föreningens trädbestånd så att dessa är friska ska genomföras. Se över postfack i trapphusen. Undersöka hållfastheten i balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	243	224	199	269
Skuldsättning, kr/kvm	3 361	3 467	3 572	3 678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 837	3 958	4 079	3 728
Räntekänslighet, %	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	231	214	224	176
Årsavgifter, kr/kvm	919	875	858	858
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	867	806	786	790
Nettoomsättning, tkr	2 379	2 236	2 166	2 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	212	199	-20	219
Soliditet, %	33	31	30	30

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.

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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	45 611	0	0	45 611
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	48 774	0	0	48 774
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 632 604	0	-60 187	1 572 417
S:a bundet eget kapital, kr	1 726 989	0	-60 187	1 666 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 700 855	199 266	60 187	2 960 308
Årets resultat, kr	199 266	-199 266	211 518	211 518
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 900 121	0	271 705	3 171 826
S:a eget kapital, kr	4 627 110	0	211 518	4 838 628

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 93 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 187 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	2 900 121
Årets resultat, kr	211 518
Reservation till underhållsfond, kr	-93 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 187
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 171 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 171 826

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	2 379 693	2 235 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 486	-2 030
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 402 179	2 233 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 286 204	-1 193 551
Underhåll enligt plan	Not 5	-153 188	-114 168
Övriga externa kostnader	Not 6	-144 153	-159 832
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 198	-131 333
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-308 172	-308 172
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 024 915	-1 907 056
RÖRELSERESULTAT		377 264	326 532
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 996	25 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 742	-152 849
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-165 746	-127 266
ÅRETS RESULTAT		211 518	199 266

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 418 056	11 726 228
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 418 056</u>	<u>11 726 228</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 418 556</u>	<u>11 726 728</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		25 342	6 088
Avräkningskonto HSB		1 127 217	904 661
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	34 737	10 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 302	37 206
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 224 599</u>	<u>958 946</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 224 599</u>	<u>2 958 946</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 643 155</u>	<u>14 685 674</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	45 611	45 611	
Upplåtelseavgifter	48 774	48 774	
Fond för yttre underhåll	1 572 417	1 632 604	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 666 802</u>	<u>1 726 989</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 960 308	2 700 855	
Årets resultat	211 518	199 266	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 171 826</u>	<u>2 900 120</u>	
Summa eget kapital	<u>4 838 628</u>	<u>4 627 110</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>4 058 496</u>	<u>9 312 478</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 058 496</u>	<u>9 312 478</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 253 982	293 392
Medlemmarnas inre fond	Not 15	29 586	31 677
Leverantörsskulder		218 096	178 638
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 671	3 784
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	925	2 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	236 771	235 917
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 746 031</u>	<u>746 086</u>
Summa skulder		<u>9 804 527</u>	<u>10 058 564</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 643 155</u>	<u>14 685 674</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	377 264	326 532
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	308 172	308 172
	<u>685 436</u>	<u>634 704</u>
Erhållen ränta	58 996	20 250
Erlagd ränta	-224 742	-110 058
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>519 690</u>	<u>544 896</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 097	12 511
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	39 355	-19 874
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>515 948</u>	<u>537 533</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-293 392	-293 392
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-293 392</u>	<u>-293 392</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	222 556	244 141
Likvida medel vid årets början	2 904 661	2 660 520
Likvida medel vid årets slut	<u>3 127 218</u>	<u>2 904 661</u>
	222 557	244 141

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 7 148 982 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 230 380	2 124 096
Hysesintäkt lokaler	102 276	68 637
Hysesintäkt garage och bilplatser	40 650	31 050
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 155	11 823
Övriga primära intäkter och ersättningar	232	12
	2 379 693	2 235 618
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	13 733	0
Kundbonus	8 753	-2 030
	22 486	-2 030
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-62 081	-29 155
El	-59 778	-84 122
Uppvärmning	-445 806	-384 237
Vatten	-133 749	-124 023
Renhållning	-99 558	-82 466
TV, bredband, iptelefoni	-53 126	-51 667
Förvaltningskostnader	-280 317	-244 294
Försäkringar	-66 263	-59 047
Fastighetsskatt	-77 973	-75 086
Övriga driftskostnader	-7 554	-59 453
	-1 286 204	-1 193 551
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-153 188	-114 168
	-153 188	-114 168
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-105 310	-106 880
Kostnader överlåtelse och panter	-4 989	-12 556
Föreningsverksamhet	-1 649	-2 174
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 281	-6 756
Förbrukningsinventarier	0	-2 070
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
Stämma och styrelse	-1 324	-1 422
	-144 153	-159 832
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-89 500	-84 000
Vicevärdsarvode	-18 000	-18 000
Övriga arvoden	-2 200	-1 600
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-23 498	-23 733
	-133 198	-131 333
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-308 172	-308 172
	-308 172	-308 172

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 600 734	17 600 734
Omklassificering	18 730	0
Årets investering byggnader	-18 730	0
Ingående anskaffningsvärde mark	51 800	51 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 652 534	17 652 534

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 926 306	-5 618 134
Årets avskrivningar byggnader	-308 172	-308 172
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 234 478	-5 926 306

Utgående redovisat värde

11 418 056 11 726 228

Redovisade värden byggnader

11 366 256 11 674 428

Redovisade värden mark

51 800 51 800

Fastighetsbeteckning: Nattvakten 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	18 400 000	4 841 000	23 241 000	23 241 000
Lokaler	1988	634 000	191 000	825 000	825 000
		19 034 000	5 032 000	24 066 000	24 066 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	17 844 855	17 844 855
Summa ställda säkerheter	17 844 855	17 844 855

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500
500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

25 984 10 991

Övriga kortfristiga fordringar

8 753 0

34 737 10 991**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

6 500 9 125

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 802 28 081

37 302 37 206**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	2 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,35%	2025-01-30	235 000	60 000
Stadshypotek		0,96%	2024-09-01	5 073 974	113 384
Stadshypotek		4,24%	2027-09-01	4 003 504	120 008
				9 312 478	293 392
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 058 496
Nästa års amortering av långfristig skuld					180 008
Lån som ska konverteras inom ett år					5 073 974
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 253 982
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 173 568
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 845 518
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	31 677	39 671
Uttag	-2 091	-7 994
	29 586	31 677

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 671	3 784
	6 671	3 784

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	690	450
Arbetsgivaravgifter	235	153
Övriga kortfristiga skulder	0	2 075
	925	2 678

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	41 966	57 793
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 005	168 324
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	9 800
	236 771	235 917

Kumla ____/____2024

.....
Albin Hellström.....
Bert Larsson.....
Erica Möllberg.....
Johanna Gunnarsson.....
Lena Lindström.....
Marcus Ledstam

Vår revisionsberättelse har angivits 2024-

.....
Renate Oltmanns

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas WärenfeldtBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsåsen i Kumla, org.nr. 775700-0893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsåsen i Kumla 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 Kungsåsen i Kumla 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kumla den / 2024

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Renate Oltmanns
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.