



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 769631-6079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens Kyrkby 2:310	2016-01-19	2018

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	garageplatser	793
8	p-platser	0
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 231
Totalt 113 objekt		6 024

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 30 st 2 rok, 21 st 3 rok, 23 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby GA:9	G:A		1 / 2	In-och utfartsväg till garage samt tillhörande anordningar.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Sjöholm	Ordförande	2023-05-24	
Lennart Sjöholm	Ledamot	2021-06-15	
Christer Andersson	Ledamot	2021-06-15	
Hans Jansson	Ledamot	2023-07-11	
Camilla Brännfors	Ledamot	2019-05-15	2023-05-24
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2022-06-17	2023-05-24
René Lintunen	Ledamot	2019-05-15	2023-05-24
Per Allard	Ledamot	2023-05-24	
Suzan Basberber	Ledamot	2023-05-24	
Eva Hedenskog	Ledamot	2020-09-07	2023-05-24
Oscar Bystedt	Ledamot	2023-05-24	
Oscar Bystedt	Suppleant	2022-06-17	2023-05-24
Emil Weideborg	Ledamot	2023-05-24	
Lars-Åke Söderblad	Suppleant	2023-05-24	
Rikard Wilhelm Ståhl	Suppleant	2022-06-17	2023-05-24
Emelie Elfsson	Suppleant	2023-06-01	2023-08-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Sjöholm, Christer Andersson, Per Allard och Lars-Åke Söderblad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Sjöholm, Christer Andersson, Suzan Basberber samt Camilla Brännfors och René Lintunen fram till stämman 2023-05-24.

Revisorer har varit: Ann-Helene Jemdahl med Eva Hallberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Björn-Inge Björnberg (sammankallande), Karin Kroon och Ing-Marie Sigurd Niejahr valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 7 % from den 1 januari 2023, samt from den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 10 %.

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 2023-06-05.

Övertagandestämman

Den 24 maj hölls föreningsstämman, vilken också var övertagandestämman. Detta innebär att föreningens medlemmar nu utser styrelsens majoritet, och att de boende tagit över både ansvar och styrning av föreningen från HSB Stockholm. På stämman valdes därför en styrelse bestående av 7 st boende medlemmar, medan HSB Stockholm utsett en representant i styrelsen.

Stadgar

Med anledning dels av att medlemmarna tagit över föreningens styrelse, dels av att HSB antagit nya normalstadgar, har föreningen antagit nya stadgar som överensstämmer med HSB normalstadgar 2023. Detta innebär även att stadgarna överensstämmer med nya bestämmelser i Bostadsrättslagen och i Årsredovisningslagen. De nya stadgarna godkändes enhälligt på ordinarie föreningsstämman 2023-05-24, och antogs slutligt på en extra föreningsstämman 2023-11-11. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-01-09.

Underleverantörsavtal

Under året har:

- avtalet med HSB om markskötsel sagts upp fr o m 1 november. Skötseln sköts numer i stället av oss själva, bl a med hjälp av en Trädgårdsgrupp med frivilliga boende som sköter löpande underhåll, samt vid två årliga "skötseldagar" då alla boende inbjuds medverka.
- avtalet med HSB om snöröjning har sagts upp fr o m 1 november och ersatts av ett avtal tecknat med Assars Trädgårdstjänst. Denna leverantör har valts efter gemensam konkurrensupphandling med vår grannförening, Brf Mälarfronten.

Garantifrågor

- föreningens reklamation år 2022 av ventilationssystemet till HSB Bostad har lett fram till att vi dels fått avluftshuvarna på taket höjda ca 2 meter, dels fått förbättrad tätning i värmeväxlarna. Det mycket besvärande problemet med spridning av matos mellan lägenheterna verkar därmed ha minskat högst avsevärt.
- tvåårsbesiktning genomfördes under slutet av år 2022. HSB Bostad lovade att de ca 600 anmärkningspunkterna skulle vara åtgärdade till 1 april 2023, men tyvärr har vissa delar av detta arbete dragit ut på tiden, och ännu våren 2024 återstod några punkter innan alla åtgärder efter garantibesiktning åtgärdats på ett sätt som parterna och besiktningsmannen är överens om. Vi driver på frågan både gentemot HSB Bostad (vår avtalspart) och AF Bygg (HSB Bostads generalentreprenör), bl a genom regelbundna protokollförda uppföljningsmöten och krav på att ytterligare en efterbesiktning skall göras.

Trivselfrågor

- en höstträff med gemensam trädgårdsstädning hölls på gården för alla boende den 21 oktober
- ett informationsmöte för alla medlemmar hölls i Kulturhuset den 11 november
- med anledning av några mycket tråkiga stölder ur vårt garage har vi vidtagit ett antal åtgärder för att försvåra obehörigt tillträde till garaget. Vi har även kontakt med våra grannföreningar i Kungsängen för erfarenhetsutbyte kring frågan om stölder ur garage och lägenhetsförråd.
- arbetet med att "snygga till" slänten mellan hus 3 och 4 har påbörjats under hösten, och kommer att fortsätta under våren 2024.
- julgran har införskaffats och prytt gården

Övrigt

- garaget har utrustats med ytterligare tre laddboxar, och vi har nu 6 st laddplatser, vilka alla är uthyrda.
- obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts, varvid ett antal ytterligare fel i ventilationssystemet har upptäckts och åtgärdats
- i samband med omförhandling av lån som villkorförändrades gjordes extra amortering om 1 000 000 kr såväl 2023-03-30 som 2024-03-30. Syftet är förstås att successivt minska föreningens mycket höga skuldsättning och räntekänslighet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Brukandebesiktning 2021
- Garantibesiktning 2022
- Garantireparationer 2023

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

Årtal	Ändamål
2024	Åtgärder för ökad trivsel i området mellan hus 3 och 4 (närmast sluttningen mot Ringvägen)
2024	Översyn av våra underleverantörsavtal i syfte att minska våra driftskostnader
2024	Verifiering av vårt miljöbyggnadscertifikat
2025	Utreda om installation av solceller vore lönsamt
2026	Utökning av antalet platser som medger laddning av elfordon

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	302	216
Skuldsättning, kr/kvm	12 759	12 971	13 199
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 759	0	0
Räntekänslighet, %	17	18	21
Energikostnad, kr/kvm	211	121	147
Årsavgifter, kr/kvm	866	720	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	853	749
Nettoomsättning, tkr	4 854	4 772	4 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 540	-1 801	-2 250
Soliditet, %	76	75	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt bredband ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, samt till viss del även ökade räntekostnader på föreningens lån. Avskrivningskostnaderna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens kassaflöde. Under året har föreningen haft en mycket god likviditet, och vi har därför, trots stigande räntekostnader kunnat begränsa avgiftshöjningarna till 7%.

Genom amorteringar på föreningslånen har vi kunnat minska vår skuldsättning och vidmakthålla ett sparande till framtida underhåll om drygt 200 kr/kvm. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden, och styrelsen anpassar föreningens sparande till denna snarare än till de bokföringsmässiga avskrivningarna, helt i enlighet med praxis och god bokföringssed.

För att möta ökade drifts -och räntekostnader och samtidigt vidmakthålla sparat till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att även inför år 2024 göra betydande amorteringar samt att höja föreningens avgifter 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	219 040 000	0	0	219 040 000
Underhållsfond, kr	2 902 875	0	-148 087	2 754 788
S:a bundet eget kapital, kr	221 942 875	0	-148 087	221 794 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 126 688	-1 848 324	148 088	-6 826 925
Årets resultat, kr	-1 848 324	1 848 324	-2 539 558	-2 539 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 975 012	0	-2 391 470	-9 366 483
S:a eget kapital, kr	214 967 863	0	-2 539 557	212 428 305

* Enligt nya stadgarna i §27 görs ingen reservation till underhållsfonden, utan endast ett ianspråktagande har skett med 148 087 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	-6 975 012
Årets resultat, kr	-2 539 558
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 087
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 366 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 366 483
------------------------------------	-------------------

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	4 853 704	4 597 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 375	175 097
Summa Rörelseintäkter		4 987 079	4 772 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 656 852	-2 369 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 064	-142 056
Personalkostnader	Not 6	-154 669	-107 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 380 965	-3 380 965
Summa Rörelsekostnader		-6 353 550	-6 000 276
Rörelseresultat		-1 366 471	-1 227 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 236	7 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 199 323	-627 665
Summa Finansiella poster		-1 173 087	-620 359
Resultat efter finansiella poster		-2 539 558	-1 848 324
Resultat före skatt		-2 539 558	-1 848 324
Årets resultat		-2 539 558	-1 848 324

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 278 051 065 281 432 030

*Summa Materiella anläggningstillgångar***278 051 065 281 432 030**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

278 051 565 281 432 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 726 6 916

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 2 290 567 2 307 123

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 224 659 191 579

*Summa Kortfristiga fordringar***2 519 952 2 505 618**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 750 000 1 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***750 000 1 000 000**

Summa Omsättningstillgångar

3 269 952 3 505 618

Summa Tillgångar

281 321 517 284 938 148

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	219 040 000	219 040 000
Fond för yttre underhåll	2 754 788	2 902 875
Summa Bundet eget kapital	221 794 788	221 942 875

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 826 925	-5 126 688
Årets resultat	-2 539 558	-1 848 324
Summa Ansamlad förlust	-9 366 483	-6 975 012

Summa Eget kapital

212 428 305

214 967 863

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	43 370 657	45 708 591
Övriga långfristiga skulder		917 600	1 032 300
Summa Långfristiga skulder		44 288 257	46 740 891

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 337 934	22 143 300
Leverantörsskulder		336 608	252 262
Skatteskulder		34 260	197 326
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	29 322	22 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	866 832	614 164
Summa Kortfristiga skulder		24 604 955	23 229 394

Summa Skulder

68 893 212

69 970 286

Summa Eget kapital och skulder

281 321 517

284 938 148

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 366 471 -1 227 965

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 380 965 3 380 965

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 380 965 3 380 965

Erhållen ränta 21 361 7 306

Erlagd ränta -1 139 440 -625 823

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

896 415 1 534 483

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 129 407 3 063 277

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 121 044 -3 184 125

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

250 450 -120 848

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 146 865 1 413 634

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 143 300 -1 194 634

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder -114 700 1 032 300

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 258 000 -162 334

Årets kassaflöde

-111 135 1 251 300

Likvida medel vid årets början

2 848 963 1 597 663

Likvida medel vid årets slut

2 737 828 2 848 963

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

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ringvägen Kyrkbyn Mark AB av Odyssean Kappa Holding AB som ägde fastigheten Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby 2:310 för 20 999 250 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten

har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 20 959 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 030 200	3 766 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	280 097	271 410
	Hyror IMD el, vatten	306 012	318 746
	Hyror bredband	195 168	195 168
	Övriga primära intäkter	42 227	45 377
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 853 704	4 597 213
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 853 704	4 597 213
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	133 375	175 097
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	133 375	175 097

Avser bla 114 700 kr garagekompensation år 2 av 10

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-329 346	-326 000
	Snö och halk-bekämpning	-97 716	-95 649
	Reparationer	-245 972	-197 279
	Planerat underhåll	-148 088	-47 125
	Försäringsskador	0	-23 966
	EI	-391 175	-372 741
	Uppvärmning	-517 357	-407 707
	Vatten	-195 317	-173 687
	Sophämtning	-179 415	-183 769
	Fastighetsförsäkring	-70 788	-53 016
	Kabel-TV och bredband	-195 164	-195 164
	Fastighetsskatt	-17 130	-17 130
	Förvaltningsavtalskostnader	-265 915	-276 113
	Övriga driftkostnader	-3 469	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 656 852	-2 369 346
		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-972	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 714	-3 138
	Administrationskostnader	-22 362	-34 282
	Extern revision	-12 500	-16 250
	Konsultkostnader	-19 595	-36 813
	Medlemsavgifter	-16 360	-16 360
	Föreningsverksamhet	-20 460	-8 007
	Övriga förvaltningskostnader	-44 101	-27 205
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-161 064	-142 056
		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-118 126	-77 280
	Löner och övriga ersättningar	-353	0
	Sociala avgifter	-27 846	-25 799
	Övriga personalkostnader	-3 094	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-154 669	-107 909

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	250 522 005	250 522 005
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 671 955	37 671 955
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	288 193 960	288 193 960
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 761 930	-3 380 965
	Årets avskrivningar	-3 380 965	-3 380 965
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 142 895	-6 761 930
	Utgående redovisat värde	278 051 065	281 432 030
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 713 000	1 713 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	136 913 000	136 913 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 154 000	69 154 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	69 154 000	69 154 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 987 828	1 848 963
	Övriga fordringar	302 739	458 160
	Summa Övriga fordringar	2 290 567	2 307 123
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 875	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 784	191 579
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 659	191 579

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	750 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	1 000 000

Not 12	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>
Stadshypotek AB	0,72%	2024-03-30	23 051 334	0
Stadshypotek AB	0,93%	2026-03-30	22 764 732	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-03-30	20 892 525	143 300
			66 708 591	143 300

Långfristig del	43 513 957
Nästa års amortering av långfristig skuld	143 300
Lån som ska konverteras inom ett år	23 051 334
Kortfristig del	23 194 634
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	143 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	573 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,75%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,72%	2024-03-30	23 051 334	0
Stadshypotek AB	0,93%	2026-03-30	22 764 732	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-03-30	20 892 525	143 300
			66 708 591	143 300

Nästa års amortering av långfristig skuld	143 300
Lån som ska konverteras inom ett år	23 051 334
Kortfristig del	23 194 634

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

Övriga skulder

Momsskuld	12 199	5 989
Källskatt	66	0
Övriga kortfristiga skulder	17 057	16 354
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 322	22 343

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	387 568	356 748
	Upplupna räntekostnader	61 725	1 842
	Övriga upplupna kostnader	417 539	255 574
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	866 832	614 164

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro, org.nr. 769631-6079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsvyn 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 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 Kungsvyn 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 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 trygghande 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helene Jemdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LENNART SJÖHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:00:17



CHRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:24:20



OSCAR BYSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:56:46



HANS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:02:44



SUZAN BASBERBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:43:27



PER ALLARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:20:09



EMIL WEIDEBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:14:16



ANN-HELENE JEMDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:54:03



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:13:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANN-HELENE JEMDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:57:56



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:13:11



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.