



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kungshöga i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0437 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mjölby kommun:

| Fastighet        | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|---------------|----------------------|
| Lärdomsljuset 13 | 1948-01-01    | 1951                 |
| Magistern 1      | 1948-01-01    | 1949 och 1951        |
| Notarien 2       | 1948-01-01    | 1949 och 1951        |
| Notarien 3       | 1948-01-01    | 1945                 |

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 21    | lokaler (hyresrätt)                   | 840          |
| 34    | p-platser                             | 0            |
| 112   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 726        |
| 3     | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 182          |
| 1     | garageplatser                         | 0            |

Totalt 171 objekt7 748

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 57 st 2 rok, 40 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    |
|------------------|------------|------------|
| Wilhelm Stark    | Ordförande | 2017-06-20 |
| Mattias Karlsson | Ledamot    | 2024-05-08 |
| Jonny Dahlgren   | Ledamot    | 2023-03-16 |
| Dennis Andersson | Ledamot    | 2021-06-05 |
| Joel Sjösten     | Ledamot    | 2017-09-27 |
| Sebastian Asp    | Ledamot    | 2021-06-05 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wilhelm Stark, Dennis Andersson och Sebastian Asp.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dennis Andersson, Joel Sjösten, Sebastian Asp och Wilhelm Stark.

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

Valberedning har varit: Sebastian Asp (sammankallande), Sebastian Asp samt Mattias Karlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2023-06-10.

Installerat IMD för elförbrukning till lägenheter samt hyreslokaler.

OVK- besiktning genomförd.

Installerat nytt ventilationsaggregat i uthyrningslokal som HSB hyr som kontor.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023  | Byggt 4 st nya gemensamma uteplatser.                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2022  | Renovering samt målning av samtliga socklar.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2021  | Ny ledbelysning i källare och trapphus. Ommålning av samtliga trapphus. Montering av paxfläktar i lägenheter med för hög radonhalt. Arbetena med den korrosionsskadade balken har slutförts.                                                                                        |
| 2020  | Energideklaration. Korrosions skadad balk i garage har åtgärdats. Åtgärder för att minska radon har genomförts.                                                                                                                                                                     |
| 2019  | Utbyggnad av parkering med 4 st laddstolpar. Asfaltering, ny mur vid nedfart till garage på Dackeplan 2. Införande av taggsystem, renovering av samlingslokal på Kungsvägen 82. Radonmätning har utförts                                                                            |
| 2018  | Kulvertbyte mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12 har slutförts. Övernattningsrum på Lundbygatan 2 har rustats upp. OVK mätning har genomförts, Radonmätning har påbörjats. Gaveln på Dackeplan 2 har iordningställts. Markbelysning av träd längs med Dackegatan har färdigställts. |
| 2017  | Affärspartier fönster och dörrar har färdigställs. Nya tavlor i trapphusen. Upprustning tvättstuga Dackegatan. Målning av torkrum Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Påbörjat arbete med kulvert mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12.                                                  |
| 2016  | Byte av fönster och dörrar i affärslokalerna. Byte av ytterdörrar källare.                                                                                                                                                                                                          |
| 2015  | Byte av lägenhetsdörrar 138 st och entrépartier 16 st.                                                                                                                                                                                                                              |
| 2013  | Fönsterbyte                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

| Årtal | Åtgärd                                                   |
|-------|----------------------------------------------------------|
| 2025  | Installera ny ventilation hyreslokal, Thores trafikskola |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 156   | 208   | 240   | 214   | 235   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 820 | 1 890 | 1 959 | 1 965 | 2 015 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 042 | 2 119 | 2 197 | 2 274 | 2 371 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 229   | 199   | 180   | 175   | 163   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 775   | 732   | 718   | 721   | 707   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 87    | 88    | 90    | 91    | 90    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 799   | 743   | 709   | 681   | 679   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 025 | 5 694 | 5 455 | 5 424 | 5 352 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 370   | 192   | 751   | -126  | 508   |
| Soliditet, %                           | 34    | 32    | 30    | 27    | 27    |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 132 985                    | 0                                                                      | 0                         | 132 985                    |
| Underhållsfond, kr                    | 0                          | 0                                                                      | 22 931                    | 22 931                     |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>132 985</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>22 931</b>             | <b>155 916</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 7 234 688                  | 192 020                                                                | -22 931                   | 7 403 778                  |
| Årets resultat, kr                    | 192 020                    | -192 020                                                               | 370 423                   | 370 423                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>7 426 708</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>347 492</b>            | <b>7 774 201</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>7 559 693</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>370 423</b>            | <b>7 930 117</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 069 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 | 7 426 709        |
| Årets resultat, kr                                  | 370 423          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -234 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 211 069          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>7 774 201</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>7 774 201</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 024 986                | 5 690 622                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 165 454                  | 69 072                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>6 190 440</b>         | <b>5 759 694</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 205 544               | -4 119 900               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -146 417                 | -126 906                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -367 675                 | -352 950                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -627 176                 | -622 555                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 346 811</b>        | <b>-5 222 310</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>843 628</b>           | <b>537 384</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 151 040                  | 120 662                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -624 245                 | -466 026                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-473 205</b>          | <b>-345 364</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>370 423</b>           | <b>192 020</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>370 423</b>           | <b>192 020</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>370 423</b>           | <b>192 020</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 16 946 089        | 17 511 757        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 824 844           | 609 064           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0                 | 2 859             |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>17 770 933</b> | <b>18 123 680</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>17 771 433</b> | <b>18 124 180</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 1 275 570         | 1 554 916         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 196 052           | 182 579           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 471 622</b>  | <b>1 737 495</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 15 | 4 250 000         | 3 750 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>4 250 000</b>  | <b>3 750 000</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>5 721 622</b>  | <b>5 487 495</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>23 493 055</b> | <b>23 611 676</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |         |         |
|---------------------------|---------|---------|
| Medlemsinsatser           | 132 985 | 132 985 |
| Fond för yttre underhåll  | 22 931  | 0       |
| Summa Bundet eget kapital | 155 916 | 132 985 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 7 403 778 | 7 234 688 |
| Årets resultat           | 370 423   | 192 020   |
| Summa Fritt eget kapital | 7 774 201 | 7 426 709 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 7 930 117 | 7 559 694 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |   |   |
|-------------------------------------------------|--------|---|---|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 0 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 0 | 0 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 14 104 812 | 14 640 168 |
| Leverantörsskulder                              |        | 571 110    | 448 033    |
| Skatteskulder                                   | Not 18 | 22 008     | 19 797     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 19 | 307 676    | 314 784    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 557 332    | 629 200    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 15 562 938 | 16 051 982 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 15 562 938 | 16 051 982 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 23 493 055 | 23 611 676 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 843 628          | 537 387          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 627 176          | 622 555          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>627 176</b>   | <b>622 555</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 152 529          | 115 037          |
| Erlagd ränta                                                                        | -660 139         | -392 958         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>963 194</b>   | <b>882 021</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -71 965          | -9 303           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 82 206           | -543 558         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>10 240</b>    | <b>-552 861</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>973 435</b>   | <b>329 160</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -274 429         | -2 859           |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-274 429</b>  | <b>-2 859</b>    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -535 356         | -535 356         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-535 356</b>  | <b>-535 356</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>163 650</b>   | <b>-209 056</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>5 295 278</b> | <b>5 504 336</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>5 458 929</b> | <b>5 295 278</b> |



**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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

**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: | 5-15 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 |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                                        |                          |                          |
|       | Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabeltv | 5 195 928                | 4 948 320                |
|       | EI IMD                                                         | 35 049                   | 0                        |
|       | Årsavgifter lokaler                                            | 115 860                  | 110 352                  |
|       | EI IMD                                                         | 10 102                   | 0                        |
|       | Hyror lokaler                                                  | 477 177                  | 460 592                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser                             | 142 922                  | 141 304                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                                      | 9 890                    | 600                      |
|       | Hyror övrigt                                                   | 9 360                    | 9 204                    |
|       | Övriga primära intäkter                                        | 28 698                   | 20 250                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                                  | <b>6 024 986</b>         | <b>5 690 622</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                                   | <b>6 024 986</b>         | <b>5 690 622</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                                  |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                                        | 127 025                  | 19 502                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                                      | 38 428                   | 49 570                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>                            | <b>165 454</b>           | <b>69 072</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                                         |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter                | -649 484                 | -570 801                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                                        | -13 150                  | -6 433                   |
|       | Reparationer                                                   | -206 223                 | -216 048                 |
|       | Planerat underhåll                                             | -211 069                 | -799 231                 |
|       | Försäkringsskador                                              | -289 930                 | -22 502                  |
|       | EI                                                             | -236 631                 | -138 402                 |
|       | Uppvärmning                                                    | -1 067 475               | -984 213                 |
|       | Vatten                                                         | -471 227                 | -417 325                 |
|       | Sophämtning                                                    | -105 373                 | -91 733                  |
|       | Fastighetsförsäkring                                           | -127 315                 | -117 351                 |
|       | Kabel-TV och bredband                                          | -343 929                 | -330 837                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift                           | -224 930                 | -220 338                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                                    | -188 185                 | -176 358                 |
|       | Övriga driftkostnader                                          | -70 622                  | -28 327                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                   | <b>-4 205 544</b>        | <b>-4 119 900</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -125                     | -8 997                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -31 749                  | -4 044                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -24 813                  | -28 427                  |
|       | Extern revision                                                                          | -16 625                  | -14 550                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -46 000                  | -45 167                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -23 260                  | -21 048                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -3 845                   | -4 672                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-146 417</b>          | <b>-126 906</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -176 700                 | -170 800                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -6 200                   | -6 200                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -98 356                  | -91 491                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -86 419                  | -84 459                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-367 675</b>          | <b>-352 950</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -551 910                 | -551 910                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -13 758                  | -13 758                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -61 508                  | -56 887                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-627 176</b>          | <b>-622 555</b>          |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -623 705                 | -466 026                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -540                     | 0                        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-624 245</b>          | <b>-466 026</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 30 095 334         | 30 095 334         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 93 670             | 93 670             |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 343 958            | 343 958            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>30 532 962</b>  | <b>30 532 962</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -13 021 205        | -12 455 537        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -565 668           | -565 668           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-13 586 873</b> | <b>-13 021 205</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>16 946 089</b>  | <b>17 511 757</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 53 000 000         | 53 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 2 610 000          | 2 610 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 21 800 000         | 21 800 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 1 627 000          | 1 627 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>79 037 000</b>  | <b>79 037 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 19 360 000         | 19 360 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>19 360 000</b>  | <b>19 360 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 853 307            | 853 307            |
|        | Årets investeringar                                                   | 277 288            | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>1 130 595</b>   | <b>853 307</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -244 243           | -187 356           |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -61 508            | -56 887            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-305 751</b>    | <b>-244 243</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>824 844</b>     | <b>609 064</b>     |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 2 859              | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 274 429            | 2 859              |
|        | Omklassificering till maskin                                          | -277 288           | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>           | <b>2 859</b>       |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

500

500

| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 208 929

1 545 278

Övriga fordringar

66 641

9 638

*Summa Övriga fordringar*

1 275 570

1 554 916

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

10 699

12 188

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

185 353

170 391

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

196 052

182 579

| Not 15 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

4 250 000

3 750 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar*

4 250 000

3 750 000

| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek    | 3,45%            | 2025-01-28        | 4 701 604         | 178 452                     |
| Swedbank Hypotek    | 3,45%            | 2025-01-28        | 4 701 604         | 178 452                     |
| Swedbank Hypotek    | 3,45%            | 2025-01-28        | 4 701 604         | 178 452                     |
|                     |                  |                   | <b>14 104 812</b> | <b>535 356</b>              |

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 104 812

Kortfristig del

14 104 812

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

535 356

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 141 424

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,45%

Finns swap-avtal

Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek    | 3,45%            | 2025-01-28        | 4 701 604         | 178 452                     |
| Swedbank Hypotek    | 3,45%            | 2025-01-28        | 4 701 604         | 178 452                     |
| Swedbank Hypotek    | 3,45%            | 2025-01-28        | 4 701 604         | 178 452                     |
|                     |                  |                   | <b>14 104 812</b> | <b>535 356</b>              |

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 104 812

Kortfristig del

14 104 812

**Not 18 Skatteskulder****2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

22 008

19 797

*Summa Skatteskulder***22 008****19 797****Not 19 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

26 205

13 785

Källskatt

21 888

31 301

Inre fond

259 583

269 698

*Summa Övriga skulder***307 676****314 784****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

456 040

492 514

Upplupna räntekostnader

86 602

122 496

Övriga upplupna kostnader

14 690

14 190

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***557 332****629 200**

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 Brf Kungshöga i Mjölby, org.nr. 723000-0437

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Kungshöga i Mjölby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mjölby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Holmertz  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kungshöga i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WILHELM STARK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:51:13



**DENNIS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:39:19



**JONNY DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:07:31



**MATTIAS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:45:48



**JOEL SJÖSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:44:16



**SEBASTIAN ASP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:00:20



**KERSTIN HOLMERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:14:36



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:08:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kungshöga i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KERSTIN HOLMERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:15:38



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:09:45



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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