



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kyssbron

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kyssbron med säte i Sandviken org.nr. 769634-0392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 16	2017-10-04	2019

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 713
Totalt 22 objekt		1 713

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingvar Ryckertz	Ordförande
Ulf Westlin	Ledamot
Urban Forsberg	Ledamot
Gunilla Gillström	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Nils Erik Eklund	Suppleant
Rose-Marie Lindberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Forsberg, Gunilla Gillström, Nils-Erik Eklund samt Rose-Marie Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Westlin, Ingvar Ryckertz, Urban Forsberg och Maria Sunding.

Revisorer har varit: Jan Eriksson med Rolf Jägare som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ulf Gillström (sammankallande) samt Gunnel Jägare, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18%.

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. 66 000kr för 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-15, varpå underhållsplanen uppdaterades.

Föreningen har via PropEye Home Solutions, Individuell Mätning Debitering (IMD) för el och varmvatten och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till skatteverket.

5-års garantibesiktning har utförts.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Innergården kompletterad med uteplats och plantering av träd och buskar.

Två uttag för laddning av elbilar med betalkort.

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK-besiktning
2028	OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	193	166	171	160	183
Skuldsättning, kr/kvm	11 981	12 111	12 240	12 370	12 499
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 981	12 111	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	14	17	18	19
Energikostnad, kr/kvm	190	185	167	163	149
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	857	707	693	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 089	935	844	794	763
Nettoomsättning, tkr	1 865	1 575	1 446	1 361	1 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	-812	-905	-851	-870	-830
Soliditet, %	66	66	66	67	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar, vilket endast är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 297 875 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 193 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 388 000	0	0	39 388 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 497 000	0	0	5 497 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	217 245	0	66 000	283 245
S:a bundet eget kapital, kr	45 102 245	0	66 000	45 168 245
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 324 646	-905 299	-66 000	-4 295 945
Årets resultat, kr	-905 299	905 299	-812 348	-812 348
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 229 945	0	-878 348	-5 108 293
S:a eget kapital, kr	40 872 300	0	-812 348	40 059 952

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 229 945
Årets resultat, kr	-812 348
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 108 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 108 293

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 865 068	1 575 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 975
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 865 068	1 601 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-678 169	-709 841
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-46 755
Övriga externa kostnader	Not 6	-168 229	-141 929
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 341	-59 827
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 143 335	-1 143 335
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 065 075	-2 101 687
RÖRELSERESULTAT		-200 007	-500 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 083	4 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 884	-409 081
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-612 341	-404 973
ÅRETS RESULTAT		-812 348	-905 299

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 055 573	61 198 908
Summa materiella anläggningstillgångar		60 055 573	61 198 908
Summa anläggningstillgångar		60 055 573	61 198 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		353 069	349 849
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	47 282	47 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 194	119 632
Summa kortfristiga fordringar		552 545	517 234
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar SBAB	Not 13	280 000	0
Summa kortfristiga placeringar		280 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	8 039	215 308
Summa kassa och bank		8 039	215 308
Summa omsättningstillgångar		840 584	732 542
SUMMA TILLGÅNGAR		60 896 157	61 931 450



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 388 000	39 388 000
Upplåtelseavgifter	5 497 000	5 497 000
Fond för yttre underhåll	283 245	217 245
Summa bundet eget kapital	45 168 245	45 102 245

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 295 945	-3 324 646
Årets resultat	-812 348	-905 299
Summa ansamlad förlust	-5 108 293	-4 229 945

Summa eget kapital

40 059 952

40 872 300

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 521 394	13 689 708
Summa långfristiga skulder		13 521 394	13 689 708

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 002 040	7 055 649
Leverantörsskulder		32 796	55 174
Övriga kortfristiga skulder	Mervärdesskatt	521	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	279 455	258 619
Summa kortfristiga skulder		7 314 811	7 369 443

Summa skulder

20 836 205

21 059 151

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 896 157

61 931 450

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-200 007	-500 327
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 143 335	1 143 335
	943 328	643 009
Erhållen ränta	9 083	4 649
Erlagd ränta	-622 044	-406 992
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	329 827	240 125
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 091	530
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	138	44 857
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	297 875	285 513
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-221 923	-221 923
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-221 923	-221 923
ÅRETS KASSAFLÖDE	75 952	63 590
Likvida medel vid årets början	565 156	501 568
Likvida medel vid årets slut	641 108	565 157
	75 952	63 590

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 572 552	1 332 768
Årsavgift el	70 613	0
Årsavgift vatten	26 128	0
Konsumtionsavgift el laddstolpar	0	619
Årsavgift TV/bredband	52 800	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	118 800	92 377
Konsumtionsavgift vatten	0	19 751
Konsumtionsavgift el	10 127	62 461
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	52 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	3 109
Öresavrundning	-2	1
	1 865 068	1 575 386

I Årsavgift ingår värme och kallvatten.**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Bidrag laddstolpar	0	25 975
	0	25 975

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-26 923	-35 090
El	-104 632	-91 862
Uppvärmning	-137 909	-140 552
Vatten	-83 590	-84 692
Renhållning	-36 357	-42 362
TV, bredband, iptelefoni	-97 493	-98 046
Serviceavtal	-6 838	-9 948
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 539	-5 367
Förvaltningskostnader	-130 325	-158 009
Försäkringar	-42 584	-36 415
Övriga driftskostnader	-5 980	-7 499
	-678 169	-709 841

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-46 755
	0	-46 755
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-12 100
Övriga förvaltningskostnader	-102 037	-102 317
Kostnader överlåtelse och panter	0	-2 626
Föreningsverksamhet	-798	-2 313
Kontorsutrustning och -material	-589	-518
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 643	-7 455
Konsulter	-28 188	0
Medlemsavgifter HSB	-14 600	-14 600
	-168 229	-141 929
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 015	-48 050
Övriga arvoden	0	-4 830
Övriga personalkostnader	0	-125
Revisionsarvode	-3 058	-915
Sociala avgifter	-8 268	-5 907
	-75 341	-59 827
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 143 335	-1 143 335
	-1 143 335	-1 143 335
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Låneaviseringar	-540	-540
	-540	-540

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

63 229 750

63 229 750

Ingående anskaffningsvärde mark

3 400 000

3 400 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**66 629 750****66 629 750****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 430 842

-4 287 506

Årets avskrivningar byggnader

-1 143 335

-1 143 335

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 574 177****-5 430 842****Utgående redovisat värde****60 055 573****61 198 908**

Redovisade värden byggnader

56 655 573

57 798 908

Redovisade värden mark

3 400 000

3 400 000

Fastighetsbeteckning: Snickaren 16**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2019

26 000 000

3 210 000

29 210 000

29 210 000

26 000 000**3 210 000****29 210 000****29 210 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

21 781 000

21 781 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**21 781 000****21 781 000****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

47 282

46 343

Mervärdesskatt

0

1 410

47 282**47 753****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

48 234

42 584

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

0

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

7 217

0

Förutbetalad administration

31 810

28 393

Förutbetalad fastighetsskötsel

19 548

18 938

Upplupen intäkt el, värme, vatten

41 421

29 717

Upplupna ränteintäkter

863

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 103

0

152 196**119 632****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

SBAB

2,75%

2025-05-26

280 000

0

280 000**0****Not 14 BANK**

SBAB

8 039

215 308

8 039**215 308**

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,30%	2027-03-31	6 835 609	73 980
Danske Bank		4,27%	2025-06-30	6 854 099	73 982
Danske Bank		3,94%	2026-03-31	6 833 726	73 961
				20 523 434	221 923
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 521 394
Nästa års amortering av långfristig skuld					147 941
Lån som ska konverteras inom ett år					6 854 099
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					7 002 040
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					887 692
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					19 413 819
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	521	0
	521	0

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	32 948	26 250
Upplupna sociala avgifter	10 352	8 248
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 940	36 802
Upplupna räntekostnader	1 742	2 902
Upplupen revision	13 500	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 173	153 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 800	18 731
	279 455	258 619

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gunilla Gillström.....
Ingvar Ryckertz.....
Maria Sunding.....
Ulf Westlin.....
Urban Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyssbron i Sandviken, org.nr. 769634-0392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyssbron i Sandviken 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 Kyssbron i Sandviken 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS INGVAR RYCKERTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:42:53



MARIA SUNDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:42:31



URBAN FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:40:44



ULF GÖSTA WESTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:45:54



GUNILLA MARGARETA GILLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:42:36



JAN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:55:00



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:11:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:34:11



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:10:39



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.