

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Utsiktshöjden i Upplands Bro
717000-0967



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Utsiktshöjden i Upplands Bro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (199:1229). 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 1958.

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheten i Upplands Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens kyrkby 2:107	1964-01-15	1963

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Nuvarande försäkring gäller till 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta kvm
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 574
10	lokaler	675
24	garageplatser	475
58	p-platser	0
Totalt 227 objekt		

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st. 1 rok, 46 st. 2 rok, 49 st. 3 rok samt 20 st. 4 rok.

Överlåtelse under 2024

Snittpris kvm	30 523
Högsta	2 075 000
Lägsta	1 495 000
Medelpris	1 808 500
Medianpris	1 795 000
Baseras på	8 överlåtelse

Medlemsinformation

Antal röstberättigade medlemmar: 135

Totalt antal medlemmar: 171

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2024 haft följande sammansättning

Carola Reuben, ordförande
Håkan Heglert, ledamot
Monica Landebo, ledamot
Roger Lindholm, ledamot
Frida Staffansson, ledamot
Bertil Lindahl, ledamot
Lars Fontander, suppleant
Paula Iwanowska, ledamot

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2025 är Roger Lindholm, Frida Staffansson och Bertil Lindahl.

Valberedning

Arno Hantke, sammankallande
Gunnar Wärngård

Revisorer

Göran Norman, föreningsrevisor
En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. Trettio röstberättigade medlemmar var närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Årsavgiften höjdes med 7 % från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Åtgärder 2024

Byte av ventiler på samtliga element
Genomgång av funktioner i undercentralen samt byte av ej fungerande delar
Lagning av det digitala systemet för möjliggörande av underhåll i undercentralen från distans
Elbesiktning i affärslängan

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 621	9 086	8 581	8 152	7 856
Resultat efter finansiella poster	819	1 547	1 012	1 047	1 267
Soliditet (%)	31,0	29,9	27,7	25,9	24,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	960	812	781	762	740
Totala intäkter/kvm totalyta inkl garage (kr)	998	934	882	837	806
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	4 206	4 287	4 395	4 503	4 611
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	240	259	267	179	128
Driftskostnad/kvm totalyta (kr)	570	566	581	514	459
Räntekänslighet (%)	4,7	5,7	6,1	6,0	7,0
Sparande/kvm totalyta (kr) *	272	298	287	282	296

Ytuppgifter: Totalt 9 249 kvm, varav 8 574 kvm bostadsrätt och 675 kvm lokal. Dessutom 475 kvm garage.

* Full jämförbarhet angående sparande inte finns då förändring i ytan har skett i beräkningen av 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	852 557	1 713 331	2 306 781	11 329 886	1 547 483	17 750 038
Avskrivning uppskrivningsfond		-67 187		67 187		0
Årets avsättning yttre underhållsfond			150 000	-150 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond			-164 415	164 415		0
Disposition av föregående års resultat:				1 547 483	-1 547 483	0
Årets resultat					819 291	819 291
Belopp vid årets utgång	852 557	1 646 144	2 292 366	12 958 971	819 291	18 569 329

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	12 958 970
Årets resultat	819 291
	13 778 261

disponeras så att	
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	150 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-372 454
i ny räkning överföres	14 000 715
	13 778 261

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 621 273	9 085 798
Summa rörelseintäkter		9 621 273	9 085 798
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-5 270 717	-5 231 938
Övriga externa kostnader	4	-223 190	-185 526
Planerat underhåll		-372 454	-164 415
Personalkostnader och arvoden	5	-198 512	-219 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 323 375	-1 274 212
Summa rörelsekostnader		-7 388 248	-7 075 229
Rörelseresultat		2 233 025	2 010 569
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177 703	100 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 591 437	-563 199
Summa finansiella poster		-1 413 734	-463 086
Resultat efter finansiella poster		819 291	1 547 483
Resultat före skatt		819 291	1 547 483
Årets resultat		819 291	1 547 483

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 564 512	50 829 510
Nyanläggning materiella anläggningstillgångar	7	2 732 621	1 459 429
Summa materiella anläggningstillgångar		52 297 133	52 288 939
Summa anläggningstillgångar		52 297 133	52 288 939
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 812	8 734
Övriga fordringar		275 353	332 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	310 409	231 444
Summa kortfristiga fordringar		594 574	572 248
Kassa och bank		7 000 626	6 533 259
Summa omsättningstillgångar		7 595 200	7 105 507
SUMMA TILLGÅNGAR		59 892 333	59 394 446

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		852 557	852 557
Uppskrivningsfond		1 646 144	1 713 331
Fond för yttre underhåll		2 292 366	2 306 781
		4 791 067	4 872 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 958 970	11 329 886
Årets resultat		819 291	1 547 483
		13 778 261	12 877 369
Summa eget kapital		18 569 328	17 750 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	750 000
Summa långfristiga skulder		0	750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	38 900 000	38 900 000
Leverantörsskulder		911 047	484 995
Aktuella skatteskulder		32 181	6 759
Fond för inre underhåll		162 877	165 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 316 900	1 337 493
Summa kortfristiga skulder		41 323 005	40 894 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 892 333	59 394 446

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	819 291	1 547 483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 323 375	1 274 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 142 666	2 821 695

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-78	28 073
Förändring av kortfristiga fordringar	-84 383	-85 987
Förändring av leverantörsskulder	426 052	-120 900
Förändring av kortfristiga skulder	64 679	198 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 548 936	2 840 959

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 331 569	-1 459 429
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 331 569	-1 459 429

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-750 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-1 000 000

Årets kassaflöde

467 367 **381 530**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 533 259	6 151 729
Likvida medel vid årets slut	7 000 626	6 533 259

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	15-120 år
---------------------	-----------

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.209 tkr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 452 552	6 965 076
Individuell mätning el	573 233	413 689
Intäkter värme/vatten	35 064	35 064
Hyrer	1 285 534	1 181 777
Bredband	202 625	202 500
Statligt elstöd	0	225 461
Övriga intäkter	76 841	73 055
Avgifts- och hyresbortfall	-4 575	-10 824
	9 621 274	9 085 798

Not 3 Drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	807 431	911 388
Reparationer	442 903	230 589
El	542 499	1 094 309
Uppvärmning	1 216 929	912 365
Vatten och avlopp	463 921	387 762
Sophämtning/renhållning	245 508	249 408
Fastighetsförsäkring	147 210	158 446
Kabel-TV och bredband	276 481	253 232
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	316 663	287 715
Förvaltningsarvoden	706 727	610 521
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	31 950	104 358
Övriga driftskostnader	72 495	31 845
	5 270 717	5 231 938

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bevakningskostnader	24 752	-1 863
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 143	12 532
Extern revision	19 266	14 573
Konsultkostnader	0	14 771
Medlemsavgifter	11 256	57 154
Övriga föreningskostnader	126 774	88 360
	223 191	185 527

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Arvode styrelse	142 500	159 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	8 000	8 000
Sociala avgifter	42 012	46 138
	198 512	219 138

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnader	66 411 393	66 411 393
Anskaffningsvärde mark	474 000	474 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 885 393	66 885 393
Ingående avskrivningar	-16 055 883	-14 781 671
Årets avskrivningar	-1 264 998	-1 274 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 320 881	-16 055 883
Utgående redovisat värde	49 564 512	50 829 510
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	94 200 000	94 200 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	2 120 000	2 120 000
	38 120 000	38 120 000

Not 7 Nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 459 429	0
Inköp solcellsanläggning	1 331 569	1 459 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 790 998	1 459 429
Utgående redovisat värde	2 790 998	1 459 429

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	154 595	147 210
Övriga interimsfordringar	155 814	84 234
	310 409	231 444

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,67	2026-01-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	3,26	2025-04-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	-	-	0	750 000
Stadshypotek AB	4,16	2025-04-30	3 900 000	3 900 000
			38 900 000	39 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld			750 000	750 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 650 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	49 657 000	49 657 000
Varav obelånade	-6 657 000	-6 657 000
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	43 000 000	43 000 000
	86 000 000	86 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	174 866	183 495
Förutbetalda avgifter och hyror	845 122	774 078
Övriga interimsskulder	296 912	379 921
	1 316 900	1 337 494

Kungsängen 2025-

Carola Reuben
Ordförande

Frida Staffansson

Roger Lindholm

Bertil Lindahl

Monica Landebo

Erik Helgert

Vår revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Extern revisor

Göran Norman
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carola Reuben (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Utsiktshöjden

Serienummer: bc9cdf147432c2[...]8ab898d5723ec

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-05-19 16:18:14 UTC



HANS BERTIL LINDAHL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Utsiktshöjden

Serienummer: c6b4ef127d7450[...]7165b776c63af

IP: 109.74.xxx.xxx

2025-05-19 16:19:39 UTC



HÅKAN HEGLERT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Utsiktshöjden

Serienummer: a0f52a4c68a3c6[...]9ab9afd11bd80

IP: 213.113.xxx.xxx

2025-05-20 08:56:31 UTC



ROGER LINDHOLM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Utsiktshöjden

Serienummer: f4cf0b8eda2c76[...]98475e70a8607

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-21 10:32:34 UTC



MONICA CHRISTINE LANDEBO (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Utsiktshöjden

Serienummer: 3913cb357e42cd[...]jec4ed59e8f7e2

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-22 05:31:59 UTC



Frida Elisabeth Staffansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Utsiktshöjden

Serienummer: cdae0a0a880b12[...]5d1a53b08de09

IP: 164.10.xxx.xxx

2025-05-22 13:48:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS HOLMAN

Extern Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-05-23 06:24:24 UTC



GÖRAN NORMAN

Intern Revisor

Serienummer: 628f2038cc6a4f[...]42eeb7c678b45

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-26 19:02:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Utsiktshöjden i Upplands Bro, org.nr. 717000-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Utsiktshöjden i Upplands Bro 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 från Kungsbron Borevision AB 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Utsiktshöjden i Upplands Bro 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 revisionssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Norman
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GÖRAN NORMAN

Revisor

Serienummer: 628f2038cc6a4f[...]42eeb7c678b45

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-21 09:30:51 UTC



ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-05-23 06:23:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.