



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 769631-6079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands-Bro, Kungsängens Kyrkby 2:310	2016-01-19	2018

Totalt 1 objekt

Servitut/Ledningsrätt

Föreningen belastas av 2 servitut avseende gångväg.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Föreningen ingår i GA:9 avseende infart till garage som delas med grannfastigheten 2:307.

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. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	garageplatser	793
8	p-platser	0
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5231
Totalt 113 objekt		6024

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petrus Jansson	Ordförande	2020-01-10	2022-06-17
Lennart Sjöholm	Ledamot	2021-06-15	
Christer Andersson	Ledamot	2021-06-15	
Camilla Brännfors	Ledamot	2019-05-15	
Ulrika Gustavsson	Ledamot	2022-06-17	
René Lintunen	Ledamot	2019-05-15	
Eva Hedenskog	Ledamot	2020-09-07	
Björn-Inge Björnberg	Suppleant	2021-06-15	2022-06-17
Rikard Wilhelm Ståhl	Suppleant	2022-06-17	
Oscar Bystedt	Suppleant	2022-06-17	

Petrus Jansson har från sommaren fram till november varit föräldraledig och i slutet av november 2022 avslutade han sin anställning vid HSB Stockholm.

Hans Jansson har varit adjungerad i styrelsen och fungerat som ordförande i styrelsen.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Lennart Sjöholm, Christer Andersson, Camilla Brännfors, René Lintunen och Petrus Jansson, två i förening.

Revisorer har varit Ann-Helene Jemdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Samarbetskommittén har bestått av Thomas Niejahr (sammankallande), Karin Kroon, Eivor Koivusalo och Jacob Grentzelius.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 29 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med den 1 januari 2022, enligt rekommendation i den ekonomiska planen.

Styrelsen har under verksamhetsåret fattat beslut att höja årsavgiften med 7 % från och med den 1 januari 2023. Avgiften höjdes till den procentsatsen på grund av högre räntekostnader och övriga kostnadsökningar som till exempel höjda elpriser och ökad inflation.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-30.

Underleverantörsavtal

Under året har:

- förvaltaravtalet och avtalet om markskötsel omförhandlats
- avtalet om drift och underhåll av ventilation och värme har efter konkurrensupphandling tecknats med ny leverantör (WIAB)

Garantifrågor

- föreningen reklamerade i början av året ventilationssystemet till HSB Bostad. Med anledning av detta pågår utredningar och genomförs åtgärder i HSB Bostads regi för att säkerställa att systemet uppfyller alla normer och krav.
- tvåårsbesiktning har genomförts under slutet av året. Utöver normala sättningsprickor i fastigheten har det konstaterats ett antal avvikelser i ventilationssystemet. Åtgärder efter besiktning genomförs av HSB Bostad under första kvartalet 2023.

Trivselsfrågor

- en höstträff hölls på gården för alla boende den 25 september 2022
- en välkomstbroschyr för nyinflyttade har tagits fram
- formerna för införande under 2023 av ett "grannforum" online har utretts
- julgran har införskaffats och prytt gården

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

Årtal	Ändamål
2023	Åtgärder för ökad trivsel i området mellan hus 3 och 4 (närmast sluttningen mot Ringvägen)
2024	Utreda om installation av solceller vore lönsamt
2025	Utökning av antalet platser som medger laddning av elfordon

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	0	0	0
Sparande, kr/kvm	302	216	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 971	13 199	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	21	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	121	147	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	431	422	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	720	641	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	749	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 772	4 078	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 801	-2 250	0	0	0
Soliditet, %	75	75	0	0	0

Fastigheten färdigställdes 2020 varför nyckeltalen endast visas två år. För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal för året 2021. Att ta med i beräkningen är inflyttning skett januari-februari 2021 och att intäkterna inte avser 12 månader fullt ut, likaså föreningens kostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	219 040 000	0	0	219 040 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 391 000	0	1 511 875	2 902 875
S:a bundet eget kapital, kr	220 431 000	0	1 511 875	221 942 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 365 047	-2 249 766	-1 511 875	-5 126 688
Årets resultat, kr	-2 249 766	2 249 766	-1 848 324	-1 848 324
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 614 813	0	-3 360 199	-6 975 012
S:a eget kapital, kr	216 816 187	0	-1 848 324	214 967 863

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 559 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 125 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	-3 614 813
Årets resultat, kr	-1 848 324
Reservation till underhållsfond, kr	-1 559 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 975 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 975 012

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 657 611	4 077 605
Övriga rörelseintäkter	Not 2	114 700	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 370 392	-2 210 049
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 885	-93 383
Planerat underhåll		-47 125	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-107 909	-63 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 380 965	-3 380 965
Summa rörelsekostnader		-6 000 276	-5 748 382
Rörelseresultat		-1 227 965	-1 670 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 306	4 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-627 665	-583 840
Summa finansiella poster		-620 359	-578 989
Årets resultat		-1 848 324	-2 249 766

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	281 432 030	284 812 995
		<u>281 432 030</u>	<u>284 812 995</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>281 432 530</u>	<u>284 813 495</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 916	108 246
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 246 798	1 397 216
Placeringskonto HSB Stockholm		602 165	200 447
Övriga fordringar	Not 10	458 160	3 404 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	191 579	207 051
		<u>2 505 618</u>	<u>5 317 554</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	0	41
Summa omsättningstillgångar		<u>3 505 618</u>	<u>5 317 595</u>
Summa tillgångar		<u>284 938 148</u>	<u>290 131 090</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	219 040 000	219 040 000
Yttre underhållsfond	2 902 875	1 391 000
	<u>221 942 875</u>	<u>220 431 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 126 688	-1 365 047
Årets resultat	-1 848 324	-2 249 766
	<u>-6 975 012</u>	<u>-3 614 813</u>
Summa eget kapital	<u>214 967 863</u>	<u>216 816 187</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 45 708 591	45 851 891
Övriga långfristiga skulder	1 032 300	0
	<u>46 740 891</u>	<u>45 851 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 22 143 300	23 194 634
Leverantörsskulder	252 262	333 883
Skatteskulder	197 326	354 762
Övriga skulder	Not 16 11 305	2 967 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 625 202	612 733
	<u>23 229 395</u>	<u>27 463 012</u>
Summa skulder	69 970 286	73 314 903
Summa eget kapital och skulder	<u>284 938 148</u>	<u>290 131 090</u>

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

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

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 766 512	3 351 780
Individuell mätning el	208 054	106 203
Individuell mätning vatten	110 692	55 831
Hyror	283 189	495 996
Bredband	195 168	177 266
Övriga intäkter	208 696	173 895
Bruttoomsättning	4 772 311	4 360 971
Avgifts- och hyresbortfall	0	-283 366
	4 772 311	4 077 605
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Garagekompensation år 1 av 10	114 700	0
	114 700	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	421 649	342 518
Reparationer	221 245	161 888
El	372 741	350 354
Uppvärmning	407 707	417 272
Vatten	173 687	165 168
Sophämtning	183 769	202 376
Fastighetsförsäkring	53 016	51 630
Kabel-TV och bredband	195 164	177 335
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	17 130	1 225
Förvaltningsarvoden	297 366	260 254
Övriga driftkostnader	26 917	80 028
	2 370 392	2 210 049
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 138	23 011
Administrationskostnader	21 324	62 373
Extern revision	16 250	0
Konsultkostnader	36 813	0
Medlemsavgifter	16 360	8 000
	93 885	93 383
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	48 300	47 600
Revisionsarvode	4 830	4 760
Övriga arvoden	28 980	0
Sociala avgifter	25 799	11 625
	107 909	63 985
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	905	3 391
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 718	200
Ränteintäkter skattekonto	537	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 146	1 260
	7 306	4 851
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	627 288	380 097
Övriga räntekostnader	377	203 743
	627 665	583 840

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	250 522 005	0
Anskaffningsvärde mark	37 671 955	37 671 955
Årets investeringar	0	250 522 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 193 960	288 193 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 380 965	0
Årets avskrivningar	-3 380 965	-3 380 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 761 930	-3 380 965
Utgående bokfört värde	281 432 030	284 812 995
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	85 143 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 713 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	15 680 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	136 913 000	100 823 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	183 090	885
Övriga fordringar	275 070	449 636
	458 160	450 521
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	188 583	207 051
Upplupna intäkter	2 996	0
	191 579	207 051
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0
	1 000 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Fordran	0	41
	0	41

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Camilla Brännfors

Christer Andersson

Eva Hedenskog

Lenart Sjöholm

René Lintunen

Ulrika Gustavsson

Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Ann-Helene Jemdahl
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helene Jemdahl
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.

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."

CAMILLA BRÄNNFORS

Styrelseledamot

Serienummer: 19680402xxxx

IP: 85.112.xxx.xxx

2023-04-07 07:43:22 UTC



ULRIKA GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19690721xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-04-07 08:33:13 UTC



René Sebastian Lintunen

Styrelseledamot

Serienummer: 19701125xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-04-11 10:05:08 UTC



EVA HEDENSKOG

Styrelseledamot

Serienummer: 19760826xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2023-04-11 12:01:24 UTC



CHRISTER ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19470211xxxx

IP: 213.113.xxx.xxx

2023-04-12 09:45:54 UTC



LENNART SJÖHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 19451015xxxx

IP: 213.113.xxx.xxx

2023-04-12 12:55:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: COB2G-K0XE4-YEA5A-0G4CK-EHMMV-4A8XD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

Ann-Helene Jemdahl

Internrevisor

Serienummer: 19580820xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2023-04-12 15:41:19 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-14 20:36:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: COB2G-K0XE4-YEA5A-0G4CK-EHMMV-4A8XD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>