



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kungsvyn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Kungsvyn kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: torsdagen den 20 maj 2021 kl: 17:30

Plats: Stämman kommer genomföras genom elektronisk uppkoppling och via poströstning om medlem inte kan eller vill delta digitalt på föreningsstämman.

Tillfällig lag medger att stämma kan genomföras genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta efter beslut av styrelsen

Styrelsen har beslutat att stämman ska genomföras genom elektronisk uppkoppling och att medlemmar som inte kan eller vill delta digitalt har möjlighet att poströsta och att utomstående ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman

En lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor infördes under 2020 och gäller till den 31 december 2021.

Lagändringen syftar till att motverka spridningen av det virus som orsakar covid-19 och underlätta för föreningar att genomföra föreningsstämmorna utan hälsorisker för medlemmar och andra. Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras.

Lagen möjliggör att föreningsstämmor kan genomföras, antingen genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman eller genom att medlemmarna enbart deltar genom poströstning.



HSB – där möjligheterna bor

Inloggning till föreningsstämman

För att delta på stämman digitalt loggar in på:

<https://meeting.easymeet.se/hsbsthlmbrf/>

Logga in genom att skriv in ovan adress i Google Chrome.

Det är väldigt viktigt att ni använder Google Chrome när går in på länken för att det ska fungera. Ni kan enkelt ladda hem Google Chrome via www.google.com om ni inte har det installerat.

Inloggningsinstruktion för deltagande på digitala föreningsstämman delas ut med stämmohandlingarna.

Poströstning

Formulär för poströstning med instruktion om hur poströstning går till delas ut i postfack.

Poströstningsformuläret ska postas till HSB Stockholm, Nya Bostäder, René Lintunen. Ska finnas tillhanda hos HSB Stockholm **senast den 19 maj**.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av samarbetskommitté
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



Org Nr: 769631-6079

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

Org.nr: 769631-6079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF KUNGSVYN I UPPLANDS-BRO

Styrelsen för HSB BRF Kungsvyn (769631–6079) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 19 januari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 1 februari 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ämnar bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet är under produktion och försäljning pågår

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

På föreningens fastighet finns det:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	76	5 231
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser	8	
Garageplatser	29	

Byggnaden är fullförsäkrad hos Folksam inklusive tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Då det ännu ej finns några boende medlemmar uttas inga årsavgifter.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

Avtal HSB Stockholm

Avtal är tecknat med HSB Stockholm avseende fastighetsskötsel, drift och energi, ekonomisk förvaltning och rådgivning förvaltartjänster.

Avtal Telenor

Avtal har tecknats med Telenor avseende uppkoppling mot Bredbandsnät.

in

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen blev registrerad hos Bolagsverket den 9 mars 2020.

Avtal Corepark

Avtal är tecknat med Corepark avseende hantering av garageplatser i bostadsrättsföreningen.

Stämman

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes den 29 juni 2020.

Styrelse

Styrelsen har haft nedan sammansättning fram till och med den ordinarie föreningsstämman den 29 juni 2020:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin

Efter den ordinarie föreningsstämman den 29 juni 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Henrik Wahren
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har fram till den ordinarie föreningsstämman den 29 juni 2020 varit Camilla Brännfors, Tomas Hansson, René Lintunen och Petrus Jansson två i förening.

Efter den ordinarie föreningsstämman den 29 juni 2020 har Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Henrik Wahren och René Lintunen varit firmatecknare.

Revisorer

Följande personer varit valda som revisorer:

Kenneth Strömberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Det har inte varit någon utsedd valberedning då bostadsrättsföreningen är under uppförande.

128

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll kommer att upprättats av styrelsen när byggnaderna är färdigställda.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen fortfarande löper.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade tolv medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 261
Årets resultat	<u>15 692</u>
Summa till stämmans förfogande	25 953

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	25 953
-------------------------	---------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ny

**HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 1	-5 170	0
Övriga externa kostnader	Not 2	-1 636	0
Summa rörelsekostnader		-6 806	0
Rörelseresultat		-6 807	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	26 673	12 457
Summa finansiella poster		26 673	12 457
Resultat efter finansiella poster		19 866	12 457
Skatt på årets resultat		-4 174	-2 741
Årets resultat		15 692	9 716

no

**HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 4	37 671 955	37 671 955
	<u>37 671 955</u>	<u>37 671 955</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 5	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>37 672 455</u>	<u>37 672 455</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

185 432 787	230 000
-------------	---------

Avräkningskonto HSB Stockholm

19 554 327	381 000
------------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

200 247	200 247
---------	---------

Övriga fordringar

Not 6	194 243 735	111 465 997
-------	-------------	-------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7	42 427	3 118
	<u>399 473 522</u>	<u>112 280 362</u>

Kortfristiga placeringar

Not 8	1 800 000	2 800 000
-------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>401 273 522</u>	<u>115 080 362</u>
--------------------	--------------------

Summa tillgångar

<u>438 945 977</u>	<u>152 752 817</u>
--------------------	--------------------

ns

**HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 261	545
Årets resultat	15 692	9 716
	<u>25 953</u>	<u>10 261</u>
Summa eget kapital	<u>25 953</u>	<u>10 261</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 193 969 835	111 366 860
Leverantörsskulder	46 290	1 000
Skatteskulder	261 558	82 741
Övriga skulder	Not 10 244 611 955	41 291 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>30 386</u>	<u>0</u>
	<u>438 920 024</u>	<u>152 742 556</u>
Summa skulder	438 920 024	152 742 556
Summa eget kapital och skulder	<u>438 945 977</u>	<u>152 752 817</u>

12



HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Eftersom föreningen inte var färdigställd år 2019 så beskattas eventuell vinst med 21,4 %.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ringvägen Kyrkbyn Mark AB av Odyssen 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.

nx

**HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Drift och underhåll		
Fastighetsförsäkring	5 170	0
	5 170	0
Not 2 Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	1 636	0
	1 636	0
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	0	557
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	115
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 673	11 785
	26 673	12 457

m

**HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 4 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde mark	37 671 955	37 671 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 671 955	37 671 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Utgående bokfört värde	37 671 955	37 671 955
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 680 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	43 680 000	20 000 000
Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	40 750
Årets investeringar	0	-40 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 6 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1	0
Utlåning HSB Bostad	193 969 835	0
Övriga fordringar	273 899	99 137
	194 243 735	99 137
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	42 082	2 250
Upplupna intäkter	345	868
	42 427	3 118
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 8 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 800 000	2 800 000
	1 800 000	2 800 000
Not 9 Skulder till kreditinstitut		
Byggnadskreditiv Handelsbanken	193 969 835	111 366 860
	193 969 835	111 366 860
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	69 154 000	69 154 000
Not 10 Övriga skulder		
Köp av fastighet Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby 2:310	37 671 955	37 671 955
Förutbetalda insatser	206 940 000	0
Förskott	0	3 620 000
	244 611 955	41 291 955

**HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	30 386	0
	30 386	0

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 12 Väsentliga händelser efter årets slut

Byggnaden är färdigställd och inflyttningar sker under första kvartalet i 2021.

Stockholm, den 2021-03-29

Camilla Brännfors

Eya Hedenskog

Henrik Wahren

Petrus Jansson

René Lintunen

Vår revisionsberättelse har 2021-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

Joakim Hall

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 2020.

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 2020 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 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 revisionssed 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 uppger, 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, förfälskning, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 den 26/4 2021

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

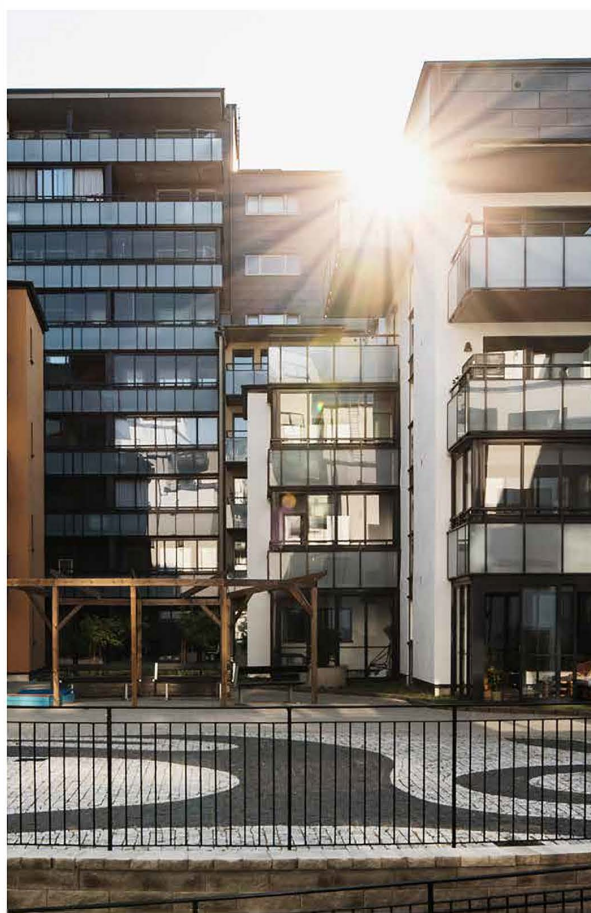
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor