



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 769631-6079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens Kyrkby 2:310	2016-01-19	2018

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	garageplatser	793
8	p-platser	0
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 231
Totalt 113 objekt		6 024

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Upplands-BRO KUNGSÄNGENS KYRKBY GA:9	G:A		1 / 2	In-och utfartsväg till garage samt tillhörande anordningar.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Sjöholm	Ordförande	2023-06-01	2024-06-18
Suzan Basberber	Ordförande	2024-06-18	
Suzan Basberber	Ledamot	2023-06-01	
Christer Andersson	Ledamot	2021-06-15	
Lars-Gunnar Eclundh	Ledamot	2024-06-18	
Hans Jansson	Ledamot	2023-07-11	2024-09-09
Per Allard	Ledamot	2023-06-01	2024-06-18
Per Allard	Suppleant	2024-06-18	
Pererik Breimark	Ledamot	2024-06-18	
Anders Byström	Ledamot	2024-11-15	
Oscar Bystedt	Ledamot	2023-06-01	2024-06-18
Emil Weideborg	Ledamot	2023-06-01	2024-06-18
Daniel Williamsson	Ledamot	2024-06-18	
Lars-Åke Söderblad	Suppleant	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Gunnar Eclundh, Pererik Breimark, Lars-Åke Söderblad och Per Allard.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Andersson, Lars-Gunnar Eclundh, Suzan Basberber och Daniel Williamsson.

Revisorer har varit: Ann-Helene Jemdahl med Eva Margareta Hallberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn-Inge Björnberg (sammankallande), Lennart Sjöholm samt Karin Kroon, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 28 medlemmar varav 24 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10% från 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Underhållsplanen stäcker sig 50 år frammåt och uppdaterades senast 2024-09-26.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15 .

Föreningens genomsnittliga investerings- och underhållsbehov ligger på 281 kr per kvm.

FÖRENINGSAVTAL

HSB Stockholm / Total förvaltning
HSB Stockholm / Trapphusstädning
HSB Finansstöd / Låneförvaltning
E.ON & Luleå Energi / El
E.ON / Fjärrvärme
Upplands-Bro Kommun / Sophämtning
Folksam (via Söderberg&Partner) / Fastighetsförsäkring
Telenor / Bredband/TV
WIAB / Driftoptimering
Baxec / Aptus bokningar/informationstavla
Lås & Larm / Nyckel- & dörrsystem
Otis / Serviceavtal Hiss
Kiwa / Besiktningsavtal Hiss
Assars trädgård / Vinterskötsel
Balkongrutan / Balkonginglasning

Medlemsinformation

- Varje år arrangerar markgruppen en vår- och höststädning som avslutas med fika.
- Styrelsen deltar i ett BRF-Nätverk där våra närmaste grannföreningar utbyter information med varandra om bl a intäkter och kostnader.
- Julgran mellan Kokillbacken 6 och 8 är även den en årlig återkommande prydnad för en vackrare miljö på mörka vintertider.
- Hjärtstartare har installerats på Kokillbacken 1.

Stadgar

De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-01-09. Stadgar är en av de viktigaste styrdokumenterna i en bostadsrättsförening (BRF) och fungerar som föreningens "regelbok".

De är juridiskt bindande och reglerar hur föreningen ska fungera och hanteras.

Föreningen stadgar finns tillgängliga på hemsidan: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/kungsvyn/>

Garantistatus

Garantibesiktning är en viktig del av byggprocessen som sker efter att en byggnad har färdigställts. Det är en del av garantiperioden som fastställs i byggavtalet för att säkerställa att eventuella brister eller fel åtgärdas av byggentreprenören.

Garantibesiktningen utförs vanligtvis vid två tillfällen: efter två år och efter fem år.

För Brf Kungsvyn har 2-årsbesiktningen genomförts, och under denna besiktning identifierades vissa åtgärder som behövde vidtas. Vi kan med glädje meddela att samtliga punkter som framkom under 2-årsbesiktningen har åtgärdats under 2024. Samordnade funktionskontroller har skett för att uppnå en trygg och säker driftsituation där vi kan lita på att samtliga funktioner/parametrar i våra driftsystem kan övervakas och samverkar för att ge en sann och trygg ögonblicksbild för allas vår trygghet och säkerhet.

Nästa viktiga steg är 5-årsbesiktningen som är planerad att genomföras år 2025. Denna besiktning är en ytterligare möjlighet att säkerställa att byggnaden uppfyller alla kvalitetskrav och att inga nya problem har uppstått sedan den tidigare besiktningen.

Vi ser fram emot att fortsätta arbeta för att säkerställa att Brf Kungsvyns fastighet håller hög standard och erbjuder en trygg och säker boendemiljö.

När garantiåtgärderna är slutförda innebär det att byggherren har åtgärdat de brister och fel som identifierades under garantibesiktningen. Detta markerar en övergång där föreningen tar fullt tekniskt ansvar för fastigheten.

Det betyder att vi, som förening, från och med detta ansvarar för att löpande underhåll och eventuella framtida reparationer utförs i enlighet med fastighetens behov.

Under året har följande större åtgärder/underhåll genomförts

- 2-årsbesiktningen slutförs och samtliga anmärkningar har åtgärdats av HSB Bostad.
- Tillbyggnad av uteplats mellan Kokillbacken 6 och Kokillbacken 8 färdigställs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2021	Brukandesiktning
2022	2-års besiktning
2023	2-års besiktningens anmärkningar åtgärdas
2023	Installation av 3 st laddboxar. (Utökas till totalt 6 platser med laddmöjlighet i garaget)

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

Årtal	Åtgärd
2025	5-års besiktning.
2025	Undersökning av intresse för utökning av laddplatser i garaget.
2026	Förundersökning av installation solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	164	302	216
Skuldsättning, kr/kvm	10 884	11 074	12 971	13 199
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 534	12 759	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	18	21
Energikostnad, kr/kvm	199	183	121	147
Årsavgifter, kr/kvm	941	770	720	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	828	853	749
Nettoomsättning, tkr	5 326	4 854	4 772	4 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 323	-2 540	-1 801	-2 250
Soliditet, %	76	76	75	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Garageytan har inte räknats med för tidigare år (2022-2021).

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 246 079 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 176 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	219 040 000	0	0	219 040 000
Underhållsfond, kr	2 754 788	0	-3 374	2 751 414
S:a bundet eget kapital, kr	221 794 788	0	-3 374	221 791 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 826 925	-2 539 558	3 374	-9 363 109
Årets resultat, kr	-2 539 558	2 539 558	-2 323 412	-2 323 412
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 366 483	0	-2 320 038	-11 686 521
S:a eget kapital, kr	212 428 305	0	-2 323 412	210 104 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 3 374 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	-9 366 483
Årets resultat, kr	-2 323 412
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 374
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 686 521

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 686 521
------------------------------------	--------------------

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

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 326 499	4 853 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 700	133 375
Summa Rörelseintäkter		5 441 199	4 987 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 500 334	-2 656 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 604	-161 064
Personalkostnader	Not 6	-236 146	-154 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 380 965	-3 380 965
Summa Rörelsekostnader		-6 251 049	-6 353 550
Rörelseresultat		-809 850	-1 366 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 512	26 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 547 075	-1 199 323
Summa Finansiella poster		-1 513 563	-1 173 087
Resultat efter finansiella poster		-2 323 412	-2 539 558
Resultat före skatt		-2 323 412	-2 539 558
Årets resultat		-2 323 412	-2 539 558

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	274 670 100278 051 065
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		274 670 100278 051 065
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		274 670 600278 051 565

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		4 0524 726
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 864 1552 290 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	205 271224 659
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 073 4782 519 952
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0750 000
Summa Omsättningstillgångar		3 073 4783 269 952
Summa Tillgångar		277 744 078281 321 517

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 040 000	219 040 000
Fond för yttre underhåll		2 751 414	2 754 788
Summa Bundet eget kapital		221 791 414	221 794 788
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 363 109	-6 826 925
Årets resultat		-2 323 412	-2 539 558
Summa Ansamlad förlust		-11 686 521	-9 366 483
Summa Eget kapital		210 104 893	212 428 305
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	44 816 066	43 370 657
Övriga långfristiga skulder	Not 13	802 900	917 600
Summa Långfristiga skulder		45 618 966	44 288 257
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 749 225	23 337 934
Leverantörsskulder		282 992	336 608
Skatteskulder		34 260	34 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 163	29 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	939 580	866 832
Summa Kortfristiga skulder		22 020 220	24 604 955
Summa Skulder		67 639 186	68 893 212
Summa Eget kapital och skulder		277 744 078	281 321 517

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-809 850	-1 366 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 380 965	3 380 965
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 380 965	3 380 965
Erhållen ränta	38 387	21 361
Erlagd ränta	-1 423 446	-1 139 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 186 057	896 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 187	129 407
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-119 656	121 044
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-104 468	250 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 081 588	1 146 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 143 300	-1 143 300
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-114 700	-114 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 258 000	-1 258 000
Årets kassaflöde	-176 412	-111 135
Likvida medel vid årets början	2 737 828	2 848 963
Likvida medel vid årets slut	2 561 416	2 737 828

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

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 innebär 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 433 256	4 030 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	341 436	306 012
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	195 168	195 168
	Hyror garage och parkeringsplatser	306 185	280 097
	Hyror förbrukningsbaserad	1 921	0
	Övriga primära intäkter	48 533	42 227
	Summa Bruttoomsättning	5 326 499	4 853 704
	Summa Nettoomsättning	5 326 499	4 853 704

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	114 700	133 375
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	114 700	133 375
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-335 869	-329 346
	Snö och halk-bekämpning	-29 895	-97 716
	Reparationer	-205 374	-245 972
	Planerat underhåll	-3 374	-148 088
	El	-435 280	-391 175
	Uppvärmning	-508 797	-517 357
	Vatten	-251 760	-195 317
	Sophämtning	-131 283	-179 415
	Fastighetsförsäkring	-76 317	-70 788
	Kabel-TV och bredband	-195 164	-195 164
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-17 638	-17 130
	Förvaltningsavtalskostnader	-271 148	-265 915
	Övriga driftkostnader	-13 984	-3 469
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 500 334	-2 656 852
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 986	-972
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 566	-24 714
	Administrationskostnader	-29 106	-22 362
	Extern revision	-15 245	-12 500
	Konsultkostnader	-23 125	-19 595
	Medlemsavgifter	-17 360	-16 360
	Föreningsverksamhet	-11 804	-20 460
	Övriga förvaltningskostnader	-21 412	-44 101
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 604	-161 064

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-5 250
	Övriga arvoden	-185 124	-118 126
	Löner och övriga ersättningar	0	-353
	Sociala avgifter	-45 772	-27 846
	Övriga personalkostnader	0	-3 094
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-236 146	-154 669

Övriga arvoden är högre mot föregående år på grund av periodisering, utbetalat övrigt arvode har under året uppgått till 132 624kr.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	250 522 005	250 522 005
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 671 955	37 671 955
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	288 193 960	288 193 960
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 142 895	-6 761 930
	Årets avskrivningar	-3 380 965	-3 380 965
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 523 860	-10 142 895
	<i>Utgående redovisat värde</i>	274 670 100	278 051 065
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 713 000	1 713 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	136 913 000	136 913 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 154 000	69 154 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	69 154 000	69 154 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 561 416

1 987 828

Övriga fordringar

302 739

302 739

Summa Övriga fordringar

2 864 155

2 290 567

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

4 875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

205 271

219 784

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

205 271

224 659

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0

750 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

0

750 000

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

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

0,93%

2026-03-30

22 764 732

0

Stadshypotek AB

3,79%

2025-03-30

20 749 225

143 300

Stadshypotek AB

3,4%

2027-03-30

22 051 334

0

65 565 291

143 300

Långfristig del

44 816 066

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

20 749 225

Kortfristig del

20 749 225

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

143 300

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

573 200

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,67%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder

802 900

917 600

Summa Övriga skulder

802 900

917 600

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,93%	2026-03-30	22 764 732	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-03-30	20 749 225	143 300
Stadshypotek AB	3,4%	2027-03-30	22 051 334	0
			65 565 291	143 300
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 749 225	
Kortfristig del			20 749 225	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld			12 684	12 199
Källskatt			66	66
Övriga kortfristiga skulder			1 413	17 057
<i>Summa Övriga skulder</i>			14 163	29 322

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			397 692	387 568
Upplupna räntekostnader			185 354	61 725
Övriga upplupna kostnader			356 534	417 539
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			939 580	866 832

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 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. Revisorenas 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 Kungsvyn 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helene Jemdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SUZAN BASBERBER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 10:31:55



PERERIK BREIMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 13:25:53



CHRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 13:31:09



ANDERS BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:13:20



LARS-GUNNAR ECLUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:07:13



DANIEL WILLIAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:42:12



ANN-HELENE JEMDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:35:24



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:57:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANN-HELENE JEMDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:38:04



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:57:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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