

Årsredovisning
för
Brf Kungsvallen
769630-6963

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Kungsvallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 2016-2017, inflyttning 2017-07-01. Två byggnader i 4-6 plan med 40 bostadslägenheter. I källare finns förråd samt gemensamhetslokal. Parkeringsplats för bil finns till samtliga lägenheter på gården.

Total bostadsyta 3 340 kvm.

Styrelsen

För 2023 har föreningen följande styrelseledamöter:

Ordförande

Göran Lindberg

Ledamöter

Helena Andersson

Oscar Axelsson

Iliaz Molla

Jenny Engqvist

Elisabet Engvall

Luis Vidal

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen har 57 medlemmar den 31 december 2023.

Lägenhetsöverlåtelse

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 21 744 (26 320) kr/kvm.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Förlust

Föreningen redovisar en förlust i årets årsredovisning.
Förlusten beror på ökade kostnader för räntor samt den höga inflationen.

Föreningen har och kommer att höja årsavgifterna för att undvika framtida förluster och för att kunna finansiera lån och avsättningar för framtida underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr*)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning *	2 278	2 098	2 061	2 051
Resultat efter finansiella poster *	-297	98	209	147
Soliditet (%)	58,8	58,7	57,6	57,3
Skuldsättning / kvm	13 087	13 217	13 796	13 927
Sparande / kvm	153	264	294	276
Energikostnad / kvm	167	148	152	146
Årsavgift / kvm	676	628	614	614
Räntekänslighet	19	21	22	23
Årsavgifter i procent av intäkter	99	100	98	98

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 840 000	688 000	351 030	97 971	63 977 001
Disposition av föregående års resultat:		181 000	-83 029	-97 971	0
Årets resultat				-296 810	-296 810
Belopp vid årets utgång	62 840 000	869 000	268 001	-296 810	63 680 191

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	268 000
årets förlust	-296 810
	-28 810
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-28 810
	-28 810

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 278 000	2 097 734
Övriga rörelseintäkter		13 529	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 291 529	2 097 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-486 564	-413 642
Övriga externa kostnader	4	-75 396	-72 830
Personalkostnader	5	-29 165	-29 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-807 391	-785 346
Summa rörelsekostnader		-1 398 516	-1 300 983
Rörelseresultat		893 013	796 751
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 189 823	-698 779
Summa finansiella poster		-1 189 823	-698 779
Resultat efter finansiella poster		-296 810	97 972
Resultat före skatt		-296 810	97 972
Årets resultat		-296 810	97 971

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 522 948	107 330 339
Summa materiella anläggningstillgångar		106 522 948	107 330 339
Summa anläggningstillgångar		106 522 948	107 330 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		496 045	459 425
Övriga fordringar		0	2 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 782	44 800
Summa kortfristiga fordringar		543 827	506 575
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 209 742	1 174 377
Summa kassa och bank		1 209 742	1 174 377
Summa omsättningstillgångar		1 753 569	1 680 952
SUMMA TILLGÅNGAR		108 276 517	109 011 291

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 840 000	62 840 000
Fond för yttre underhåll		869 000	688 000
Summa bundet eget kapital		63 709 000	63 528 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		268 000	351 029
Årets resultat		-296 810	97 971
Summa fritt eget kapital		-28 810	449 000
Summa eget kapital		63 680 190	63 977 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	43 276 250	43 711 250
Summa långfristiga skulder		43 276 250	43 711 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		435 000	435 000
Leverantörsskulder		73 558	81 878
Övriga skulder		24 034	25 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	787 485	781 079
Summa kortfristiga skulder		1 320 077	1 323 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 276 517	109 011 291

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-296 810	97 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		807 391	785 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		510 581	883 317
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-36 620	36 400
Förändring av kortfristiga fordringar		-632	16 805
Förändring av leverantörsskulder		-8 320	26 641
Förändring av kortfristiga skulder		5 356	-134
Kassaflöde från den löpande verksamheten		470 365	963 029
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-332 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-332 501
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-435 000	-1 935 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-435 000	-1 935 000
Årets kassaflöde		35 365	-1 304 472
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 174 377	2 478 849
Likvida medel vid årets slut		1 209 742	1 174 377

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	2 259 600	2 096 340
Övernattningsrum	2 400	1 400
Öres- och kronutjämning	0	-8
Filter	16 000	0
	2 278 000	2 097 732

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten/avlopp	96 749	97 892
Fjärrvärme	214 282	191 663
El	265 185	221 636
Renhållning	81 371	74 607
Snöröjning/trädgårdsskötsel	33 250	69 463
Axcell fastighetsförvaltning	165 686	142 844
Tele hiss	2 344	3 867
Försäkring	34 793	33 489
Inbetalda driftkostnader	-519 629	-508 637
Övriga fastighetskostnader	112 533	86 818
	486 564	413 642

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datakommunikation	5 388	3 849
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	52 500	52 500
Bankkostnader	-2 040	2 360
Möteskostnader	1 100	1 530
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	0
Programvaror	5 648	591
	75 396	72 830

Not 5 Styrelsekostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	23 000	23 000
Arbetsgivaravgifter	6 165	6 165
	29 165	29 165

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	774 141	774 141
Avskrivningar på markanläggningar	33 250	11 205
	807 391	785 346

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnad	1 189 823	698 779
	1 189 823	698 779

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 602 501	111 270 000
Inköp		332 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 602 501	111 602 501
Ingående avskrivningar	-4 272 162	-3 486 816
Årets avskrivningar	-807 391	-785 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 079 553	-4 272 162
Utgående redovisat värde	106 522 948	107 330 339

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	17 760	16 837
Teknisk förvaltning	15 498	14 838
Datakommunikation	1 399	0
Ekonomisk förvaltning	13 125	13 125
	47 782	44 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 285 917 752-5	1,43	2023-06-21	0	15 382 750
Swedbank 285 917 797-0	1,16	2025-06-18	14 736 750	14 881 750
Swedbank 285 917 799-6	3,42	2023-03-28	0	13 881 750
Swedbank 285 917 752-5	4,21	2026-06-17	15 237 750	0
Swedbank 285 917 799-6	4,52	2024-03-28	13 736 750	0
Avgår kortfristig del			-435 000	-435 000
			43 276 250	43 711 250
Kortfristig del av långfristig skuld			435 000	435 000

41 536 250 kr förfaller senare än fem år efter bokslutsdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

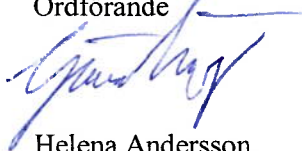
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 951	7 119
Förutbetalda avgifter	689 495	564 900
Förutbetalda driftskostnader	0	141 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 039	67 100
	787 485	781 079

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 430 000	48 430 000
	48 430 000	48 430 000

Växjö 2024-02-22

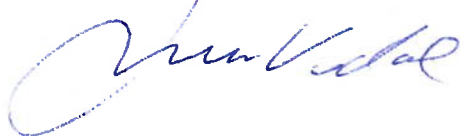
Göran Lindberg
Ordförande



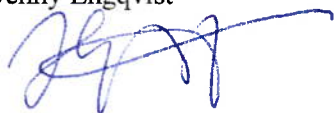
Helena Andersson



Luis Vidal



Jenny Engqvist



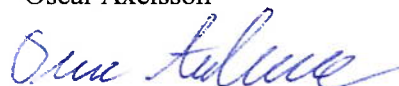
Iliaz Molla



Elisabet Engvall



Oscar Axelsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-22



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsvallen, org.nr 769630-6963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsvallen för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsvallen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vaxjö den 22 februari 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor