



# ÅRSREDOVISNING 2022

**Brf Kungsänget**

769610-5373

**2022-01-01 - 2022-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsänget, 769610-5373 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kyrkhamnsskolan 1. På fastigheten finns 10 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Kyrkhamnsvägen 20-38 i Umeå. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
3 rum och kök	20	1 220
4 rum och kök	40	3 160
Bostäder	60	4 380
Carport	30	
P-plats med el	34	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

2008 Asfaltering	2017 Asfaltering
2011 Ommålning fasader	2017 Ventilation
2012 Forts. ommålning fasader	2020 OVK och energideklaration
2013 Ventilation	2020 Belysning carport och väggar
2015 Ventilation	2021 Byte ventilationsaggregat
2016 Asfaltering	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ventilationsbyte

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte att utföra några större underhållsåtgärder.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 800 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,9% från och med 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 925 109 kr överensstämmer med budgeten.

**Brf Kungsänget**

769610-5373

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Linda Calmarsson	ordförande
Åsa Boström	ledamot
Curt Lindström	ledamot
Jonas Sackerud	ledamot
Richard Sjölund	ledamot
Kajsa Nordström	ledamot (avgick i oktober 2022)

**Suppleanter**Alice Pettersson Sandström  
Gun Stolt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Linda Calmarsson, Curt Lindström, Jonas Sackerud samt suppleanterna Alice Pettersson Sandström och Gun Stolt.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Linda Calmarsson, Åsa Boström, Curt Lindström och Jonas Sackerud, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Ulrika Bjuhr samt auktoriserad revisor från KPMG AB, valda av föreningen.

**Valberedning**

Valberedning har varit Lisa Stolt (sammankallande) och Karl Lundin.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-29. Vid stämman deltog 21 medlemmar och till följd av Covid-19 tillämpades poströstning.

Till stämman inkom följande motioner:

1. Ge medlemmar tillgång till fastställd budget - bifall
2. Separat revisionsberättelse för föreningsvald revisor - bifall
3. Vatten till koloniföreningen - bifall

**Extra föreningsstämma**

En extra föreningsstämma hölls 2022-10-19, på stämman deltog 14 medlemmar. Den hölls angående fyllnadsval och stämman beslutade att välja in Richard Sjölund till ny ledamot i styrelsen.

**Väsentliga avtal**

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

**Medlemsinformation**

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 83 (82) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	4 011	3 918	3 625	3 925	3 775
Resultat efter fin.poster i tkr	394	-751	907	1 135	574
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	800	800	727	785	785
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	475	376	293	337	349
Låneskuld, kr/m2 totalyta	7 782	7 893	8 005	8 167	8 508
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 020	848	1 168	1 028	826
Soliditet i %**	44,8	44	44	43	41
Sparande, kr/m2 totalyta***	338	-	-	-	-

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 085 303 kr. Under året har föreningen amorterat 488 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 70 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	22 285 000	4 093 435	2 192 376	-751 260
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-03-29			-751 260	751 260
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-551 664	551 664	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		925 109	-925 110	
Årets resultat				394 220
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 285 000</b>	<b>4 466 880</b>	<b>1 067 670</b>	<b>394 220</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 067 670
Årets resultat	394 221
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 461 891</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 461 891**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 011 432	4 060 876
Övriga rörelseintäkter	3	97 000	5 879
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 108 432</b>	<b>4 066 755</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 631 367	-3 783 714
Övriga externa kostnader	5	-22 799	-44 264
Personalkostnader	6	-84 111	-79 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-534 352	-534 451
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 272 629</b>	<b>-4 442 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>835 803</b>	<b>-375 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 880	4 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-446 463	-380 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 583</b>	<b>-375 962</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>394 220</b>	<b>-751 260</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>394 220</b>	<b>-751 260</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>394 220</b>	<b>-751 260</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	60 811 512	61 334 332
Inventarier	11	161 438	172 969
		<u>60 972 950</u>	<u>61 507 301</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 972 950</b>	<b>61 507 301</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 233	6 433
Övriga fordringar	12	1 260 995	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	110 691	104 683
		<u>1 372 919</u>	<u>111 168</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	681 563	1 644 814
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 054 482</b>	<b>1 755 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 027 432</b>	<b>63 263 283</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 285 000	22 285 000
Yttre underhållsfond	15	4 466 880	4 093 435
		<u>26 751 880</u>	<u>26 378 435</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 067 670	2 192 376
Årets resultat		394 220	-751 260
		<u>1 461 890</u>	<u>1 441 116</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>28 213 770</b>	<b>27 819 551</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,18	25 546 000	24 741 000
		<u>25 546 000</u>	<u>24 741 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 539 303	9 832 303
Leverantörsskulder		132 468	670 380
Aktuell skatteskuld		92 940	87 540
Övriga skulder		1 478	8 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	501 473	104 230
		<u>9 267 662</u>	<u>10 702 732</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 027 432</b>	<b>63 263 283</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,89 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

### *Ändring i indelning av poster*

Efter föregående bokslut har poster i resultaträkningen klassificerats om. Intäkter för el och bredband har i årets årsredovisning klassificerats under nettoomsättning medan intäkterna i årsredovisningen för 2021 klassificerades som övriga rörelseintäkter. Vidare har även diverse konton som klassificerades som övriga kostnader i årsredovisningen för 2021 nu klassificerats som driftkostnader i årets årsredovisning.



**Brf Kungsänget**

769610-5373

8(12)

**Not 2 Nettoomsättning**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Avgifter	3 505 920	3 506 594
Hysesintäkter	221 574	227 318
Intäkter el	137 372	176 910
Intäkter bredband	129 600	129 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 904	13 244
Intäkter parkeringsavgifter	7 062	7 210
	<u>4 011 432</u>	<u>4 060 876</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fakturerade kostnader, övriga intäkter mm	97 000	5 879
	<u>97 000</u>	<u>5 879</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Fastighetsskötsel	187 501	28 110
Snöröjning och halkbekämpning	257 301	297 831
Reparationer	102 275	46 623
Periodiskt underhåll	551 664	1 945 630
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	223 568	291 591
Uppvärmning	415 194	407 575
Vatten	246 177	216 588
Renhållning	86 034	84 684
Förvaltningskostnader	270 339	179 951
Försäkringar	63 371	56 607
Fastighetsskatt/avgift	91 140	84 960
Kommunikation och media		
Datakommunikation	116 074	116 806
Kabel-TV	20 729	20 720
Övriga driftskostnader	-	6 038
	<u>2 631 367</u>	<u>3 783 714</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	44 498
Utfört underhåll installationer (ventilation)	551 664	1 690 319
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	62 140
Utfört underhåll mark	-	148 673
	<u>551 664</u>	<u>1 945 630</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Förbrukningsinventarier	8 487	4 449
Kontorsmaterial, kreditupplysningar mm	1 600	12 320
Kundförluster	383	-
Bank- och riskkostnader	4 773	26 095
Bolagsverket, gåvor	4 311	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet	3 245	-
	<u>22 799</u>	<u>44 264</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	64 000	57 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 600
Övriga personalkostnader	6 515	8 119
Sociala kostnader	12 096	12 705
	<b>84 111</b>	<b>79 624</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	2022	2021
Byggnader	498 652	498 766
Inventarier	11 531	10 906
Markinventarier	24 169	24 779
	<b>534 352</b>	<b>534 451</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter likvidplacering	4 687	4 647
Övriga ränteintäkter	193	-
	<b>4 880</b>	<b>4 647</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	446 468	379 836
Övriga finansiella kostnader	-5	773
	<b>446 463</b>	<b>380 609</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	58 470 840	58 470 840
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>58 470 840</b>	<b>58 470 840</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 206 508	-6 683 588
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-522 821	-522 920
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 729 329</b>	<b>-7 206 508</b>
Bokfört värde byggnader	50 741 511	51 264 332
Bokfört värde mark	10 070 001	10 070 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>60 811 512</b>	<b>61 334 332</b>

**Not 11 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	266 453	266 453
	<hr/> 266 453	<hr/> 266 453
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-93 484	-81 953
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 531	-11 531
	<hr/> -105 015	<hr/> -93 484
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<hr/> <b>161 438</b>	<hr/> <b>172 969</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 079	52
Avräkningskonto HSB Norr	1 259 916	-
	<hr/> <b>1 260 995</b>	<hr/> <b>52</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv och bredband	33 625	33 080
Fastighetsförsäkring	68 493	63 371
Övrigt	8 573	8 232
	<hr/> <b>110 691</b>	<hr/> <b>104 683</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bank SBAB	681 563	767 936
Transaktionskonto	-	876 876
	<hr/> <b>681 563</b>	<hr/> <b>1 644 812</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 093 435	5 113 956
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	925 109	925 109
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-551 664	-1 945 630
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<hr/> <b>4 466 880</b>	<hr/> <b>4 093 435</b>

**Brf Kungsänget**

769610-5373

11(12)

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek 579527	2023-10-30	1,38	5 295 000	5 583 000
Stadshypotek 597165	2024-04-30	1,15	4 200 000	4 400 000
Stadshypotek 681352	2025-12-30	0,73	7 446 000	7 446 000
Stadshypotek 734531	2026-12-30	1,27	7 800 000	7 800 000
Stadshypotek 782645	2024-09-30	3,97	6 300 000	6 300 000
Nordea 39758242202	2023-12-28	3,25	3 044 303	3 044 303
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>34 085 303</u>	<u>34 573 303</u>
Nästa års amortering			-488 000	-488 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 952 000</u>	<u>-1 952 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 645 303	32 133 303
Totala skulder på bokslutsdagen			34 085 303	34 573 303
Avgår kortfristig del			<u>-8 539 303</u>	<u>-9 832 303</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>25 546 000</b>	<b>24 741 000</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	13 528	-
Förutbetalda avgifter/hyror	336 696	-
Borevision	16 875	-
El	26 720	32 110
Fjärrvärme	59 035	59 308
Snöröjning	43 893	-
Övrigt	4 726	12 812
	<u>501 473</u>	<u>104 230</u>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>45 950 000</u>	<u>45 950 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>45 950 000</b>	<b>45 950 000</b>

**Eventalförpliktelser***Inga**Inga*


**Brf Kungsänget**


769610-5373

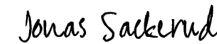
**Underskrifter**


Umeå 2023-.....-.....

DocuSigned by:  
  
C29BACD785244A0...  
Linda Calmarsson


DocuSigned by:  
  
54C6D64FD8C64B7...  
Asa Boström


DocuSigned by:  
  
8D2338923DE24EC...  
Curt Lindström

DocuSigned by:  
  
D15BD41784C048D...  
Jonas Sackerud

DocuSigned by:  
  
4E8F5D24C54C4CC...  
Richard Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-.....-.....

DocuSigned by:  
  
50B5EE56C99148C...  
Ulrika Bjuhr  
Av föreningen vald revisor

DocuSigned by:  
  
439FCE4BBC8E4D2...  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringsför nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kungsånet, org. nr 769610-5373

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kungsånet för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kungsänget för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 försumelse 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.

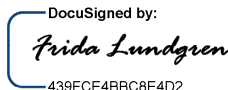
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 439FCE4BBC8E4D2...  
 Frida Lundgren  
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
  
 50B5EE56C99148C...  
 Ulrika Bjuhr  
 Förtroendevald revisor