



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kungsänget

769610-5373

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsänet, 769610-5373 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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	2022 Byte ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:
- Filterbyte i lägenheter

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, den bedöms därför vara aktuell. Styrelsen har i oktober 2023 genomfört en besiktning av fastigheten. Då konstaterades att fasadmålningen som är planerad till 2024 inte är nödvändigt än och har därför skjutits fram till 2028. Vidare konstaterades det att fastigheten är i gott skick. De närmsta åren planerar styrelsen inte att utföra några större underhållsåtgärder.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsmetod till K3.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 853 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen. Då föreningen under räkenskapsåret bytt regelverk så finns redan tillräcklig fondbehållning för att täcka planerat underhåll de kommande 30 åren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Richard Sjölund	ordförande
Erik Frankgard	sekreterare
Ulrica Bjuhr	ledamot
Åsa Boström	ledamot
Alice Pettersson Sandström	ledamot

Suppleanter

Alexander Pettersson Bergström
Jonas Sackerud

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Richard Sjölund, Åsa Boström samt suppleanterna Alexander Pettersson Bergström och Jonas Sackerud.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Richard Sjölund, Erik Frankgard, Ulrica Bjuhr, Åsa Boström och Alice Pettersson Sandström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Oscar Forsman samt auktoriserad revisor från KPMG AB, valda av föreningen.

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. Vid stämman deltog 34 medlemmar

Till stämman inkom följande motioner:

1. Stadgeändring, avgift för andrahandsuthyrning - bifall
2. Stadgeändring, max antal ägare av lägenhet och minsta ägarandel - bifall
3. Installation av laddstolpar - bifall

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-12-13, på stämman deltog 26 medlemmar varav 22 röstberättigade. Den hölls angående beslut om leverantör till elbilsladdare där stämman enhälligt röstade ja till styrelsens förslag.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 84 (83) 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 099	4 011	3 918	3 625	3 925
Resultat efter fin.poster i tkr	122	394	-751	907	1 135
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	879	800	800	727	785
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	479	475	376	293	337
Energikostnad, kr/m2 totalyta	215	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 671	7 782	7 893	8 005	8 167
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	7 671	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,3	-	-	-
Räntekänslighet i %	9,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	997	1 020	848	1 168	1 028
Soliditet i %	45,1	44,8	44	44	43
Sparande, kr/m2 totalyta	278	338	-	-	-

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 597 303 kr. Under året har föreningen amorterat 488 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 69 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	4 466 880	1 067 670	394 220
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-19			394 220	-394 220
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-98 635	98 635	
Årets resultat				121 861
Vid årets slut	22 285 000	4 368 245	1 560 525	121 861

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 560 526
Årets resultat	121 861
Totalt att disponera	1 682 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 682 387**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 098 524	4 011 432
Övriga rörelseintäkter	3	-	97 000
Summa rörelseintäkter		4 098 524	4 108 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 098 691	-2 079 703
Underhåll	5	-98 635	-551 664
Övriga externa kostnader	6	-39 358	-22 799
Personalkostnader	7	-87 793	-84 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-995 453	-534 352
Summa rörelsekostnader		-3 319 930	-3 272 629
Rörelseresultat		778 594	835 803
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 085	4 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-674 818	-446 463
Summa finansiella poster		-656 733	-441 583
Resultat efter finansiella poster		121 861	394 220
Resultat före skatt		121 861	394 220
Årets resultat		121 861	394 220

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	59 827 590	60 811 512
Inventarier	12	149 907	161 438
		<u>59 977 497</u>	<u>60 972 950</u>
Summa anläggningstillgångar		59 977 497	60 972 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 234
Övriga fordringar	13	2 069 833	1 260 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	116 569	110 691
		<u>2 186 402</u>	<u>1 372 920</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	699 452	681 563
Summa omsättningstillgångar		2 885 854	2 054 483
SUMMA TILLGÅNGAR		62 863 351	63 027 433

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 285 000	22 285 000
Yttre underhållsfond	16	4 368 245	4 466 880
		<u>26 653 245</u>	<u>26 751 880</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 560 526	1 067 670
Årets resultat		121 861	394 220
		<u>1 682 387</u>	<u>1 461 890</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		28 335 632	28 213 770
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	23 009 303	25 546 000
		<u>23 009 303</u>	<u>25 546 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	10 588 000	8 539 303
Leverantörsskulder		146 427	132 469
Aktuell skatteskuld		186 480	92 940
Övriga skulder		5 942	1 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	591 567	501 473
		<u>11 518 416</u>	<u>9 267 663</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 863 351	63 027 433

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	778 594	835 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	995 453	534 353
	<u>1 774 047</u>	<u>1 370 156</u>
Erhållen ränta	18 085	4 880
Erlagd ränta	-675 706	-432 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 116 426	942 101
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 728	-1 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	201 754	-155 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313 452	784 668
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-488 000	-488 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-488 000	-488 000
Årets kassaflöde	825 452	296 668
Likvida medel vid årets början	1 941 480	1 644 812
Likvida medel vid årets slut	2 766 932	1 941 480
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	699 452	681 563
Avräkning HSB Norr ek för	2 067 480	1 259 917
	<u>2 766 932</u>	<u>1 941 480</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsmetod till K3.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% 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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 21,4 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 underhållsplan/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. Då underhållskostnaderna ingick i Driftskostnaderna fg. år är inte full jämförbarhet mellan åren möjlig.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 607 680	3 505 920
Hysesintäkter	226 154	221 574
Intäkter el	114 627	137 372
Intäkter bredband	129 600	129 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 816	9 904
Intäkter gemensamhetsutrymmen	9 646	7 062
	4 098 523	4 011 432

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme och kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerade kostnader, övriga intäkter mm	-	97 000
	-	97 000

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	189 404	187 501
Snöröjning och halkbekämpning	270 373	257 301
Reparationer	25 053	102 275
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	242 976	223 568
Uppvärmning	442 829	415 194
Vatten	254 350	246 177
Renhållning	103 374	86 034
Förvaltningskostnader	181 233	270 339
Försäkring	68 936	63 371
Fastighetsskatt/avgift	181 080	91 140
Kommunikation och media		
Datakommunikation	116 124	116 074
Kabel-TV	22 959	20 729
	2 098 691	2 079 703

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer (filterbyte)	98 635	551 664
	98 635	551 664

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, lokalhyra	4 500	8 487
Kontorsmaterial, kreditupplysningar mm	1 007	1 600
Kundförluster	43	383
Bank- och riskkostnader	28 142	4 773
Bolagsverket, gåvor	1 777	4 311
Förenings - och medlemsaktivitet	3 889	3 245
	39 358	22 799

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	69 400	64 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Övriga personalkostnader	598	6 515
Sociala kostnader	16 295	12 096
	87 793	84 111

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	959 753	498 652
Inventarier	11 531	11 531
Markinventarier	24 169	24 169
	995 453	534 352

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter likvidplacering	17 889	4 687
Övriga ränteintäkter	196	193
	18 085	4 880

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	673 500	446 468
Övriga finansiella kostnader	1 318	-5
	674 818	446 463

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	58 470 840	58 470 840
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	58 470 840	58 470 840
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 729 329	-7 206 508
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-983 921	-522 821
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 713 250	-7 729 329
 Bokfört värde byggnader	49 757 590	50 741 511
Bokfört värde mark	10 070 000	10 070 001
Summa bokfört värde byggnader och mark	59 827 590	60 811 512
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2005):	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark:	22 800 000	22 800 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	266 453	266 453
	266 453	266 453
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-105 015	-93 484
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 531	-11 531
	-116 546	-105 015
 Redovisat värde vid årets slut	149 907	161 438

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 162	1 079
Avräkningskonto HSB Norr	2 067 480	1 259 916
Momsfordran	1 191	-
	2 069 833	1 260 995

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv och bredband	34 009	33 625
Fastighetsförsäkring	75 353	68 493
Övrigt	7 207	8 573
	116 569	110 691

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank SBAB	699 452	681 563
	699 452	681 563

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 466 880	4 093 435
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	925 109
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-98 635	-551 664
Fondbehållning vid årets slut	4 368 245	4 466 880

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 849143	2026-10-10	4,43	5 007 000	5 295 000
Stadshypotek 597165	2024-04-30	1,15	4 000 000	4 200 000
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
Stadshypotek 859993	2025-12-30	3,51	3 044 303	-
Nordea 39758242202	2023-12-28	3,25	-	3 044 303
Totala skulder på bokslutsdagen			33 597 303	34 085 303
Nästa års amortering			-488 000	-488 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 952 000	-1 952 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 157 303	31 645 303
Totala skulder på bokslutsdagen			33 597 303	34 085 303
Avgår kortfristig del			-10 588 000	-8 539 303
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 009 303	25 546 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar inkl. amortering på lån som omförhandlas nästa räkenskapsår	488 000	488 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 100 000	8 051 303
	10 588 000	8 539 303

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	12 640	13 528
Förutbetalda avgifter/hyror	336 614	336 696
Borevision	18 800	16 875
El	29 263	26 720
Fjärrvärme	62 304	59 035
Vatten	23 655	-
Renhållning	21 992	-
Snöröjning	39 123	43 893
Övrigt	47 176	4 726
	591 567	501 473

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	45 950 000	45 950 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	45 950 000	45 950 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Richard Sjölund

Erik Frankgard

Ulrica Bjühr

Åsa Boström

Alice Pettersson Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Oscar Forsman
Av föreningen vald revisor

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 händelser 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 amorteringar för 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 förtgå 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 Kungsången, org. nr 769610-5373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsången för år 2023.

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 2023 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. 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 be- slut 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 2023 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 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. 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 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 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

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Oscar Forsman
Förtroendevald revisor