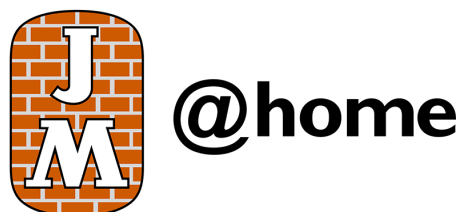


Årsredovisning 2023

Brf Kungsgatan 66 tre

769639-6204



HJ0col7mC-S1yjsLmXC

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 tre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2021-02-25.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2022. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Kungsängen 44:4 i Uppsala kommun.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt ca. 4 292 m² och biarea ca 77 m². Antalet parkeringsplatser är 30 varav 28 i garage och två st parkeringsplatser med carport i gemensamhetsanläggning. Av föreningens p-platser är fem platser försedda med laddbox för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning omfattar garage, yttre garage, garageinfarter, carportar, cykelparkering, hiss, gård, grönytor och dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende soprum upplåtet i fastigheten Kungsängen 44:1.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 september 2021. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 10 september 2021.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 21 februari 2023.

Under året har föreningen amorterat 330 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning den 2 oktober 2022. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	262 700 000	Insatser	119 360 000
		Upplåtelseavgifter	80 475 000
		Lån	62 865 000
Totalt	262 700 000	Totalt	262 700 000

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ariya Neshai	Ordförande
Kevin Alemi	Styrelseledamot
Ove Ahlman	Styrelseledamot
Valmira Rrahmani	Styrelseledamot
Andreas Grönman	Suppleant
Elisabeth Hansson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Petra Östlund, sammankallande

Lars Vo

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Joakim Svensson

Fredric Hävrén Revisorssuppleant Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har hållit fem st protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-21 och sträcker sig fram till 2053-02-02.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Teknisk förvaltning JM@Home AB

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 32%.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2022. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 45 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2021.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023
Nettoomsättning	3 617 774
Resultat efter fin. poster	-128 880
Soliditet (%)	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 570
Skuldsättning per kvm	14 570
Sparande per kvm	120
Energikostnad per kvm	138
Räntekänslighet	19,61

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta betyder att föreningen har ett positivt likvidmässigt resultat och kommer att kunna klara av framtida ekonomiska förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISP. AV FÖREG. ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	138 915 000	-	-19 555 000	119 360 000
Upplåtelseavgifter	0	-	80 475 000	80 475 000
Årets resultat	0	0	-128 880	-128 880
Eget kapital	138 915 000	0	60 580 120	199 706 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-128 880
Totalt	-128 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115 539
Balanseras i ny räkning	-244 419
	-128 880

Resultaträkningen speglar perioden 1 april 2023 t.o.m. 31 december 2023.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 617 774	0
Rörelseintäkter		75 100	0
Summa rörelseintäkter		3 692 873	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-868 375	0
Personalkostnader	5	-42 709	0
Övriga externa kostnader	4	-84 696	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 648	0
Summa rörelsekostnader		-1 860 427	0
RÖLSERESULTAT		1 832 447	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 961 327	0
Summa finansiella poster		-1 961 327	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-128 880	0
ÅRETS RESULTAT		-128 880	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6, 14	261 835 352	0
Pågående projekt	7	0	253 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		261 835 352	253 750 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		261 835 352	253 750 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 210 191	531 944
Kund- och avgiftsfordringar		9 522	51 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 747	0
Summa kortfristiga fordringar		1 327 460	583 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	71 567 624
Summa kassa och bank		0	71 567 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 327 460	72 150 806
SUMMA TILLGÅNGAR		263 162 812	325 900 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 835 000	138 915 000
Summa bundet eget kapital		199 835 000	138 915 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-128 880	0
Summa fritt eget kapital		-128 880	0
SUMMA EGET KAPITAL		199 706 120	138 915 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 14	62 095 000	0
Summa långfristiga skulder		62 095 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	0	186 400 000
Skulder till kreditinstitut	10, 14	440 000	0
Leverantörsskulder		81 829	0
Övriga kortfristiga skulder	12	-1 304	2 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	841 167	273 581
Skulder till entreprenör		0	309 601
Summa kortfristiga skulder		1 361 692	186 985 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 162 812	325 900 806

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 832 447	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	864 648	0
	2 697 095	0
Erlagd ränta	-1 961 327	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	735 768	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 031	869 332
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	335 886	585 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 005 623	1 454 568
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 950 000	-149 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 950 000	-149 750 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	60 920 000	134 675 000
Upptagna lån	62 865 000	107 400 000
Amortering av lån	-186 730 000	-25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-62 945 000	217 075 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-70 889 377	68 779 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	72 099 568	3 320 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 210 191	72 099 568

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 tre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 875 516 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts. Avskrivningarna har påbörjats efter avräkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 913 310	0
Hysesintäkter garage	418 020	0
Intäkter internet	132 565	0
Varmvatten	38 908	0
El	102 224	0
Dröjsmålsränta	45	0
Andrahandsuthyrning	12 702	0
Summa	3 617 774	0

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7 340	0
Teknisk fastighetsförvaltning	198 564	0
Serviceavtal	17 158	0
Reparationer och underhåll	11 143	0
El	55 169	0
Värme	225 904	0
Vatten	112 518	0
Avfallshantering	56 799	0
Fastighetsförsäkringar	16 539	0
Bredband	129 740	0
Gemensamhetsanläggning	37 500	0
Summa	868 375	0

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden	15 000	0
Ekonomisk förvaltning	65 999	0
Övriga förvaltningskostnader	3 697	0
Summa	84 696	0

NOT 5, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	32 500	0
Sociala avgifter	10 209	0
Summa	42 709	0

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificeringar	262 700 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	262 700 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-864 648	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-864 648	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	261 835 352	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 063 113</i>	<i>0</i>

NOT 7, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 750 000	104 000 000
Inköp	8 950 000	149 750 000
Omklassificeringar	- 262 700 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	253 750 000
Utgående redovisat värde	0	253 750 000

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto	1 210 191	531 944
Summa	1 210 191	531 944

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Avfall	10 513	0
Försäkringspremier	16 757	0
Kabel-TV	15 270	0
Vatten	33 407	0
Varmvatten	8 800	0
El	23 000	0
Summa	107 747	0

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-02-25	4,30 %	15 370 000	
Swedbank	2026-02-25	4,19 %	15 700 000	
Swedbank	2027-02-25	4,07 %	15 700 000	
Swedbank	2028-02-25	3,99 %	15 765 000	
Summa			62 535 000	0
Varav kortfristig del			440 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 335 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 11, BYGGNADSKREDITIV	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	186 400 000
Summa	0	186 400 000

NOT 12, ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-1 304	2 624
Summa	-1 304	2 624

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Bankavgift	885	0
Uppl kostn el	72 829	0
Uppvärmning	71 689	0
Utgiftsräntor	238 107	0
Sociala avgifter	9 426	0
Förutbetalda avgifter/hyror	383 231	273 581
Styrelse arvode	30 000	0
Beräknat revisionsarvode	35 000	0
Summa	841 167	273 581

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 865 000	62 865 000

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ariya Nещаie
Ordförande, Styrelseledamot

Kevin Alemi
Styrelseledamot

Ove Ahlman
Styrelseledamot

Valmira Rrahmani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB
Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 08:48

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 16.05.2024 12:10

DOCUMENT ID:

S1yjsLmXC

ENVELOPE ID:

HJ0col7mC-S1yjsLmXC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Kungsgatan 66 tre.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARIYA NESHAIE ariyaneshaie@live.se	Signed Authenticated	20.05.2024 12:43 16.05.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/12/07) IP: 86.27.217.194
2. Kevin Pedram Alemi kevin.alemi97@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 17:52 20.05.2024 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/11) IP: 83.185.39.208
3. Ove Ahlman ahlmanove@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 22:56 21.05.2024 22:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/01) IP: 2.248.179.57
4. VALMIRA RRAHMANI valmira.rrahmani@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 23:27 22.05.2024 22:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/06) IP: 78.70.179.80
5. JOAKIM SVENSSON joakim.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	23.05.2024 08:48 23.05.2024 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/22) IP: 84.216.140.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre, org.nr 769639-6204.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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. 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 trygghande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-23 06:50:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**