

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsbävern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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.

## 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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet förvärvades år 2018.

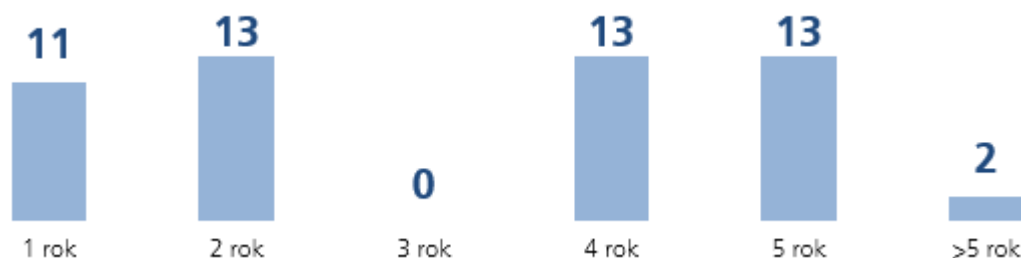
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kungsängen GA:13. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam innergård med Brf Slottsgränden. Gemensamt soprum och källsortering.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsängen 7:6. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 591 kvm varav 4 550 kvm utgör boyta och 41 kvm utgör lokalyta.

#### Lägenhetsfördelning



Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

Claes Ehrnvall	Ordförande
Marie-Louise Sandberg	Sekreterare och kassör
Henry Wendelin	Ledamot
Tobias Brodd	Ledamot
Amrit Babra	Ledamot
Britt-Inger Sundberg	Suppleant
Tord Karlqvist	Suppleant

### Valberedning

Birgitta Lundin och Emilia Blomqvist.

### Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

### Revisorer

Tomas Ericson    Auktoriserad revisor    Borev

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-01. Fyllnadsval och solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023    Källaren - Nya säkrare dörrar in till förrådsgångarna. Målning av golvet i gångar och i cykelrummet.  
Ny ventilation
- 2022    Källaren - Inredning av ett hobbyrum
- 2022    Exteriört - Nytt högre staket och låsbar grind mot gatan
- 2021    Exteriört - Målning av källarfönster. Ny källardörr mot gården. Montering av ledstänger vid entréerna
- 2021    Fönster - Byte av tätninglistor i fönster och balkongdörrar
- 2020    Källare - Relining av spillvattenledning i bottenplattan.
- 2020    Radiatorer - Byte av termostater på radiatorerna
- 2020    Fönster - rostskyddsbehandling och målning av fönsterbleck fasad, källare och balkonger.
- 2019    Tak - Översyn, rostskyddsbehandling och målning av taket. Relining av invändig takavvattning
- 2019    TV och internet - Installation av ny utrustning från Telia
- 2019    Källare - Installation av brandskyddsutrustning, målning av förrådsgångar, målning och ny matta i  
föreningsrummet
- 2018    Stamrenovering - nya stammar i hela fastigheten. Nya ytskikt och inredning i badrum och WC
- 2018    Lägenhetshallar - nya parkettgolv, målning av väggar i inre och yttre hall samt målning av  
garderobsdörrar
- 2018    Ny teknik - Ny undercentral, nya frånluftfläktar på taket, ny el i hela fastigheten
- 2018    Källare - 2 st nya tvättstugor, gästrum med pentry och WC, rörelsestyrd armatur, nya galler i  
lägenhetsförråd, målning av källargång och cykelförråd
- 2018    Entré och trapphus - Målning av trapphus, säkerhetsdörrar, nya låssystem, rörelsestyrd armatur,  
trapphiss, porttelefon, bokningstavlor för tvättstuga, postboxar, tidningshållare
- 2018    Exteriört - balkongrenovering, nytt tak utanför entréerna, fler cykelställ på gården

### Avtal med leverantörer

Försäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsjour dygnet runt	Ocab
Ekonomisk förvaltning	Sbc
Fullmakt för hantering av lägenhetsförteckning	Sbc
TV och internet	Telia
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Vattenfall
Vatten	Uppsala vatten
Säker nyckel, hantering av HN	Certego
Passagesystem	Säkra Fastigheter
Fläktrum/undercentral, service	Fresh Air
Brandskydd, service/kontroll	Presto
Hiss, service och besiktning	Otis
Trapphiss, service och besiktning	Kalea specialhissar
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
Gårdsskötsel	UBC teknisk förvaltning AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Intäkterna från avgifter och hyror täcker väl föreningens löpande utgifter och underhåll.

Under hösten 2022 sålde föreningen den tredje av föreningens lägenheter och sparkontot fylldes på med 2 400 000 kr.

Vid villkorsändring av lån i december 2022 kunde hela lånet om 10 175 000 kr betalas av med sparade medel från höstens och tidigare försäljningar av lägenheter.

I maj 2023 sålde föreningen den fjärde av föreningens lägenheter för 2 375 000 kr. Slutlikviden inkom 1 augusti 2023 och redovisas på nästa räkenskapsår.

Efter denna försäljning har föreningen sex (6) lägenheter kvar som en dold tillgång.

Under året har räntan på vårt räntekonto hos Sbc ökat. Det ger 30/6 2023 2% ränta på sparat belopp upp till 4 miljoner kronor.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	3 900 131	3 902 675	3 882 076	3 772 365
Resultat efter fin. poster	34 818	525 804	-283 280	-407 294
Soliditet, %	69	64	62	61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta*, kr	683	745	721	706
Lån per kvm bostadsrättsyta*, kr	11 053	17 107	18 013	18 262
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	36	33	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	71	60	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	36	33	31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

\* Under året har det skett två nyupplåtelser vilket medfört att föreningens totala bostadsrättsytan ökat samtidigt som hyresrätternas totalyta har minskat.

## Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	107 357 500	-	1 820 000	109 177 500
Upplåtelseavgifter	2 110 000	-	580 000	2 690 000
Fond, yttre underhåll	500 000	-183 524	75 800	392 276
Balanserat resultat	-803 812	709 328	-75 800	-170 284
Årets resultat	525 804	-525 804	34 818	34 818
<b>Eget kapital</b>	<b>109 689 492</b>	<b>0</b>	<b>2 434 818</b>	<b>112 124 310</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-94 484
Årets resultat	34 818
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 800
<b>Totalt</b>	<b>-135 466</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	240 676
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>105 210</b>

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



## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 900 131	3 902 668
Rörelseintäkter		725 000	18 774
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 625 131</b>	<b>3 921 441</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 673 608	-1 393 049
Övriga externa kostnader	8	-267 410	-164 606
Personalkostnader	9	-220 428	-238 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 808	-836 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 998 255</b>	<b>-2 633 359</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>626 876</b>	<b>1 288 083</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 037	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-645 095	-762 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-592 058</b>	<b>-762 279</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>34 818</b>	<b>525 804</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 818</b>	<b>525 804</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 15	159 382 997	160 219 805
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 382 997</b>	<b>160 219 805</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>159 382 997</b>	<b>160 219 805</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1 505
Övriga fordringar	12	2 876 289	3 590 440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 876 289</b>	<b>3 591 945</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		0	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 216 993	8 427 454
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 216 993</b>	<b>8 427 454</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 093 282</b>	<b>12 019 400</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 476 279</b>	<b>172 239 205</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		111 867 500	109 467 500
Fond för yttre underhåll		392 276	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 259 776</b>	<b>109 967 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-170 284	-803 812
Årets resultat		34 818	525 804
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-135 467</b>	<b>-278 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>112 124 309</b>	<b>109 689 492</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	31 350 000	47 125 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 350 000</b>	<b>47 125 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 962 536	14 699 952
Leverantörsskulder		207 969	60 845
Övriga kortfristiga skulder		290 587	52 668
Skatteskulder		164 976	157 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	375 901	453 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 001 969</b>	<b>15 424 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 476 279</b>	<b>172 239 205</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kungsbävern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	2 717 471	2 690 923
Hysesintäkter bostäder	935 633	1 006 831
Hysesintäkter förråd	28 800	28 800
Bredband	179 469	180 336
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 634	-8 955
Övernattnings-/gästlägenhet	4 800	1 600
Pantsättningsavgift	4 515	3 140
Överlåtelseavgift	7 667	0
Vidarefakturerade kostnader	24 410	0
Öres- och kronutjämning	1	-8
Fakturerade kostnader	0	5 015
Elstöd	54 425	0
Övriga intäkter	407 378	13 759
Försäkringsersättning	252 407	0
Återbäring försäkringsbolag	10 790	0
<b>Summa</b>	<b>4 625 131</b>	<b>3 921 441</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	75 000	50 110
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	40 414	3 961
Städning enligt avtal	56 268	54 606
Hissbesiktning	5 717	5 126
Brandskydd	10 307	21 655
Myndighetstillsyn	2 843	0
Gårdkostnader	19 007	7 686
Gemensamma utrymmen	0	18 576
Sophantering	6 034	1 650
Snöröjning/sandning	2 802	0
Serviceavtal	51 376	66 495
Fordon	0	49
Förbrukningsmaterial	7 784	1 461
<b>Summa</b>	<b>277 551</b>	<b>231 375</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Hyseslägenheter	14 125	18 033
Bostadsrättslägenheter	283	0
Tvättstuga	0	1 113
Källarutrymmen	1 740	0
Dörrar och lås/porttele	13 946	13 148
VVS	1 844	15 944
Värmeanläggning/undercentral	0	393
Elinstallationer	3 514	0
Hissar	25 219	5 135
Mark/gård/utemiljö	13 249	-1 482
Vattenskada	287 607	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 886
<b>Summa</b>	<b>361 526</b>	<b>61 170</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Hyseslägenheter	61 875	0
Tvättstuga	4 650	0
Entr/trapphus	8 358	0
Källare	196 840	149
Fönster	0	173 500
Mark/gård/utemiljö	655 476	9 875
<b>Summa</b>	<b>927 199</b>	<b>183 524</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	244 389	163 118
Uppvärmning	344 487	324 082
Vatten	160 937	165 605
Sophämtning/renhållning	137 967	102 308
<b>Summa</b>	<b>887 781</b>	<b>755 113</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	80 666	78 495
Bredband	54 577	0
Fastighetsskatt	84 308	83 372
<b>Summa</b>	<b>219 551</b>	<b>161 867</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Kreditupplysning	3 553	2 189
Tele- och datakommunikation	17 764	10 731
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	21 875
Fritids och trivselkostnader	1 622	836
Föreningskostnader	19 717	16 575
Förvaltningsarvode enl avtal	60 060	58 192
Överlåtelsekostnad	8 896	0
Pantsättningskostnad	7 563	0
Korttidsinventarier	7 094	6 853
Administration	60 918	9 192
Konsultkostnader	55 729	32 133
Bostadsrätterna Sverige	6 120	6 030
<b>Summa</b>	<b>267 410</b>	<b>164 606</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	169 650	169 050
Övriga arvoden	5 000	17 159
Lagstadgade arb giv avg	45 778	52 685
<b>Summa</b>	<b>220 428</b>	<b>238 894</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	643 887	761 400
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 208	915
Övriga räntekostnader	0	214
<b>Summa</b>	<b>645 095</b>	<b>762 529</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	163 567 041	163 567 041
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>163 567 041</b>	<b>163 567 041</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 347 236	-2 510 427
Årets avskrivning	-836 808	-836 809
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 184 044</b>	<b>-3 347 236</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>159 382 997</b>	<b>160 219 805</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 886 143</i>	<i>79 886 143</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 168 000	56 168 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
<b>Summa</b>	<b>123 168 000</b>	<b>123 168 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	57 333	700
Klientmedel hos SBC	0	2 304 519
Förutbet bredband	31 044	0
Upplupna intäkter	31 035	0
Upplupna ränteintäkter	19 149	0
Transaktionskonto hos SBC	525 066	0
Borgo räntekonto hos SBC	2 212 663	1 285 222
<b>Summa</b>	<b>2 876 289</b>	<b>3 590 440</b>



## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Handelsbanken	Löst		0	10 450 000
Handelsbanken	2023-09-01	1,45 %	18 962 536	19 475 024
Handelsbanken	2026-09-01	0,95 %	20 350 000	20 900 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,95 %	11 000 000	11 000 000
Summa			50 312 536	61 825 024
Varav kortfristig del			<b>18 962 536</b>	<b>14 699 952</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 312 536 sek.

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna kostnader	7 450	0
Uppl kostn räntor	0	4 598
Uppl kostnad Sophämtning	15 979	56 939
Uppl kostnad arvoden	28 064	28 064
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 818	8 818
Förutbet hyror/avgifter	315 590	354 821
<b>Summa</b>	<b>375 901</b>	<b>453 240</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid villkorsändring av lån i september 2023 kunde delar av lånet om 18 962 536 kr lösas, detta med hjälp av medel från försäljning av lägenhet i augusti 2023 samt överskott på klientmedelskontot. Lösensumman uppgick till 3 354 493 kr och belopp kvar att villkorsändra 15 608 043 kr. Med rådande ränteläge landade räntan på 4,78% vilket är mycket högre än tidigare. Lånet är bundet på 1 år med förhoppningen om att räntan ska stabilisera sig sjunkit fram till dess. Efter avbetalningar och amortering har vårt lån på fem år sjunkit från 66 000 000 kr till 46 958 043 kr. Skulden har kunnat minskas i snabbare takt än beräknat, mycket tack vare försäljningen av några av föreningens lägenheter men också tack vare den låga ränta vi har förhandlat fram för våra lån. Då huvuddelen av lånesumman ligger på 0,95% ränta och fram till 2025 och 2026 ser vi möjlighet till att framåt arbeta med amortering av lånet med den högre räntan. Som beslutades på ordinarie föreningsstämma 2022-12-15 har vi under hösten 2023 installerat solceller på taket och övergått till gemensam el. Med denna investering förutser vi minskade kostnader för el under många år framåt.

## Underskrifter

Uppsala, 2023 - 11 - 26

Ort och datum



Claes Ehrnvall  
Ordförande



Marie-Louise Sandberg  
Sekreterare och kassör



Henry Wendelin  
Ledamot



Tobias Brodd  
Ledamot



Amrit Babra  
Ledamot

Minne Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 11 - 28



Borev  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbävern, org.nr 769636-2958

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbävern för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsbävern för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 28 november 2023



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)