

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsbävern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 7:6	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 4 550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Brodd	Ordförande
Marie-Louise Sandberg	Sekreterare / kassör
Amrit Babra	Styrelseledamot
Henry Wendelin	Styrelseledamot
Britt-Inger Sundberg	Suppleant
Tord Karlqvist	Suppleant

Valberedning

Birgitta Lundin

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kungsängen GA:13, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård med Brf Slottsgränden. Gemensamt soprum och källsortering..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

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

Vid två tillfällen under året har överskott från vårt transaktionskonto förts över till fastränteplaceringar där räntan varit högre. Det har skapat en ränteintäkt om 24 469 kr. På vårt checkkonto har ränteintäkten blivit 11 343 kr.

Under hösten 2023 installerades solceller på taket och de fick klartecken att tas i bruk under våren 2024. Dessa kommer bidra till minskade elkostnader för föreningen. I samband med detta installerades också nya mätare för gemensam el vilket kommer minska den egna elkostnaden för medlemmar och hyresgäster.

En omprövning av fastighetstaxering lämnades in till skatteverket med önskan om att ta bort lokalytan om 41 m². Skatteverket beslutade godta ändringen och det retroaktivt från 2019. Föreningen fick därmed tillbaka 5 880 kr. Det innebär också att vi framåt inte behöver betala någon fastighetsskatt för lokaler.

Förändringar i avtal

Under hösten omförhandlade vi avtalet med Telia och utökade då bredbandshastigheten från 100/100 till 250/250 Mbit/s. Kostnaden höjdes med 11 kr/månad och hushåll till 300 kr/månad. Avtalet löper på 5 år.

Övriga uppgifter

I september var det 5 år sedan föreningen köpte fastigheten och jubileet firades med en gemensam middag. En besiktning av huset är utförd under våren och en ny underhållsplan är framtagen och löper 2024-2053.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	3 870 235	3 900 131	3 918 157	3 858 418
Resultat efter fin. poster	179 464	34 818	525 804	-283 280
Soliditet (%)	71	69	64	62
Yttre fond	594 766	392 276	500 000	250 000
Taxeringsvärde	123 000 000	123 168 000	123 168 000	92 140 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr*	746	751	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	75,6	62,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 816	13 055	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 320	11 053	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	233	395	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	54	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	76	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	164	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)*	1,99	1,15	-	-
Räntekänslighet (%)*	15,95	17,37	-	-

*Nyckeltal nya för 2023 har inte beräknats på tidigare räkenskapsår enligt instruktion från Bokföringsnämnden. - indikerar därav inte ett värde på 0.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	109 177 500	-	1 750 000	110 927 500
Upplåtelseavgifter	2 690 000	-	625 000	3 315 000
Fond, yttre underhåll	392 276	-240 676	443 166	594 766
Balanserat resultat	-170 284	275 494	-443 166	-337 957
Årets resultat	34 818	-34 818	179 464	179 464
Eget kapital	112 124 310	0	2 554 464	114 678 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	105 209
Årets resultat	179 464
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 166
Totalt	-158 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	40 669
Balanseras i ny räkning	-117 824

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 870 235	3 900 131
Övriga rörelseintäkter	3	50 968	725 000
Summa rörelseintäkter		3 921 203	4 625 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 594 997	-2 673 608
Övriga externa kostnader	9	-215 779	-267 410
Personalkostnader	10	-202 988	-220 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-838 560	-836 808
Summa rörelsekostnader		-2 852 324	-3 998 255
RÖRELSERESULTAT		1 068 878	626 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 613	53 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-968 028	-645 095
Summa finansiella poster		-889 415	-592 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		179 464	34 818
ÅRETS RESULTAT		179 464	34 818

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	158 614 437	159 382 997
Pågående projekt	13	903 748	0
Summa materiella anläggningstillgångar		159 518 185	159 382 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 518 185	159 382 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 653	0
Övriga fordringar	14	1 361 115	2 795 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 024	81 227
Summa kortfristiga fordringar		1 430 792	2 876 289
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	0
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 535 817	1 216 993
Summa kassa och bank		1 535 817	1 216 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 966 609	4 093 282
SUMMA TILLGÅNGAR		162 484 793	163 476 279

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 242 500	111 867 500
Fond för yttre underhåll		594 766	392 276
Summa bundet eget kapital		114 837 266	112 259 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-337 957	-170 284
Årets resultat		179 464	34 818
Summa fritt eget kapital		-158 493	-135 467
SUMMA EGET KAPITAL		114 678 773	112 124 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 350 000	31 350 000
Summa långfristiga skulder		31 350 000	31 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 608 043	18 962 536
Leverantörsskulder		59 649	207 969
Skatteskulder		167 855	164 976
Övriga kortfristiga skulder		-23 000	290 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	643 474	375 901
Summa kortfristiga skulder		16 456 021	20 001 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 484 793	163 476 279

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 068 878	626 876
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	838 560	836 808
Erhållen ränta	74 491	33 888
Erlagd ränta	-966 053	-649 693
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 015 877	847 879
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 090	-117 207
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-193 431	319 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886 535	1 050 015
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-973 748	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-973 748	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 375 000	2 400 000
Upptagna lån	0	275 000
Amortering av lån	-3 354 493	-11 787 488
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-979 493	-9 112 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 066 706	-8 062 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 954 722	12 017 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 888 016	3 954 722

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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 - 5 %
---------	---------

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	2 778 155	2 717 471
Hysesintäkter bostäder	844 554	935 633
Hysesintäkter förråd	28 800	28 800
Bredband	186 867	179 469
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 634
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 809	0
Övernattnings-/gästlägenhet	10 600	4 800
Pantsättningsavgift	5 919	4 515
Överlåtelseavgift	12 537	7 667
Vidarefakturerade kostnader	0	24 410
Öres- och kronutjämning	-6	1
Summa	3 870 235	3 900 131

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	54 425
Övriga intäkter	50 968	407 378
Försäkringsersättning	0	252 407
Återbäring försäkringsbolag	0	10 790
Summa	50 968	725 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	75 000	75 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	40 414
Städning enligt avtal	59 100	56 268
Hissbesiktning	2 600	5 717
Brandskydd	12 036	10 307
Myndighetstillsyn	0	2 843
Gårdkostnader	39 427	19 007
Sophantering	0	6 034
Snöröjning/sandning	10 944	2 802
Serviceavtal	55 121	51 376
Förbrukningsmaterial	6 922	7 784
Summa	261 149	277 551

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Hyseslägenheter	0	14 125
Bostadsrättslägenheter	0	283
Tvättstuga	8 768	0
Källarutrymmen	0	1 740
Dörrar och lås/porttele	6 026	13 946
VVS	1 844	1 844
Elinstallationer	0	3 514
Hissar	14 369	25 219
Mark/gård/utemiljö	12 034	13 249
Vattenskada	0	287 607
Summa	43 040	361 526

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Hyseslägenheter	0	61 875
Tvättstuga	0	4 650
Entr/trapphus	0	8 358
Källare	0	196 840
VVS	40 669	0
Mark/gård/utemiljö	0	655 476
Summa	40 669	927 199

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	254 218	244 389
Uppvärmning	323 068	344 487
Vatten	178 596	160 937
Sophämtning/renhållning	130 452	137 967
Summa	886 334	887 781

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	87 994	80 666
Bredband	198 611	54 577
Fastighetsskatt	84 760	84 308
Korr. fastighetsskatt	-7 560	0
Summa	363 805	219 551

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	2 791	3 553
Tele- och datakommunikation	14 052	17 764
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	18 375
Styrelseomkostnader	1 290	0
Fritids och trivselkostnader	17 306	1 622
Föreningskostnader	7 603	19 717
Förvaltningsarvode enl avtal	68 636	60 060
Överlåtelsekostnad	17 550	8 896
Pantsättningskostnad	7 524	7 563
Korttidsinventarier	13 627	7 094
Administration	1 167	60 918
Konsultkostnader	37 113	55 729
Bostadsrätterna Sverige	6 120	6 120
Summa	215 779	267 410

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	164 086	169 650
Övriga arvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	38 902	45 778
Summa	202 988	220 428

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	966 037	643 887
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 991	1 208
Summa	968 028	645 095

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 567 041	163 567 041
Årets inköp	70 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 637 041	163 567 041
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 184 044	-3 347 236
Årets avskrivning	-838 560	-836 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 022 604	-4 184 044
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 614 437	159 382 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 886 143</i>	<i>79 886 143</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 168 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
Summa	123 000 000	123 168 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	973 748	0
Färdigställt under året	70 000	0
Vid årets slut	903 748	0

Kvarvarande pågående projekt avser solceller, det redovisade beloppet är innan momsavdrag har genomförts.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	8 916	57 333
Transaktionskonto	219 889	525 066
Borgo räntekonto	1 132 310	2 212 663
Summa	1 361 115	2 795 062

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbet bredband	32 753	31 044
Upplupna intäkter	0	31 035
Upplupna ränteintäkter	23 271	19 149
Summa	56 024	81 227

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Andra värdepapper	0	0
Summa	0	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Handelsbanken	2024-09-01	4,78 %	15 608 043	18 962 536
Handelsbanken	2026-09-01	0,95 %	20 350 000	20 350 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,95 %	11 000 000	11 000 000
Summa			46 958 043	50 312 536
Varav kortfristig del			15 608 043	18 962 536

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 958 043 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna kostnader	159 206	7 450
Uppl kostn el	161 335	0
Uppl kostn räntor	1 975	0
Uppl kostnad Sophämtning	0	15 979
Uppl kostnad arvoden	0	28 064
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	8 818
Förutbet hyror/avgifter	320 958	315 590
Summa	643 474	375 901

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

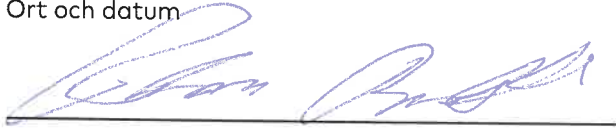
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I augusti villkorsändrades ett av lånen och räntan sänkas från 4,78% till 2,80%. Lånet löper på tre år. Samtidigt gjordes en amortering om 608 043 kr. Det nya lånebeloppet blev därmed jämna 15 000 000 kr. Vi får därmed en lägre räntekostnad för detta lån med 326 064 kr/år.

Underskrifter

Uppsala, 2024-10-25

Ort och datum



Tobias Brodd
Ordförande



Marie-Louise Sandberg
Sekreterare / kassör



Amrit Babra
Styrelseledamot



Henry Wendelin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-31



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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, 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 2023-07-01 – 2024-06-30 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 31 oktober 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor