



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kungsänget



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kungsänget med säte i Umeå org.nr. 769610-5373 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkhamnsskolan 1 i Umeå	2005-01-01	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 380
30	carportplatser	0
34	p-platser med el/elbilsladdning	0
Totalt 124 objekt		4 380

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok, 40 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulrica Bjuhr	Ordförande	2024-06-02
Alice Pettersson Sandström	Ledamot	2023-07-10
Sofia Stolt	Ledamot	2024-06-02
Erik Frankgard	Ledamot	2023-07-10
Alexander Pettersson Bergström	Ledamot	2024-06-02
Oscar Oscarsson	Suppleant	2024-06-02
Åsa Boström	Suppleant	2024-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrica Bjuhr, Erik Frankgard, Alice Petterson Sandström, Åsa Boström samt Oscar Oscarsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrica Bjuhr, Åsa Boström, Erik Frankgard, Alexander Bergström, Alice Pettersson Sandström samt Sofia Stolt.

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

Valberedning har varit: Lisa Stolt (sammankallande) samt Linda Calmarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 36 medlemmar. Till stämman inkom följande motioner:

- 1. Kompletterande kommunikationslösning - avslag
- 2. Laddstolpar till elbil - avslag (redan installerat)
- 3. Åtgärd rönn vid parkering - avslag
- 4. Utredning utökad carport - avslag

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Underhåll av tak
- Uppdatering av fasadbelysning till LED
- Markarbete förråd vid hus 38
- Uppdaterat motorvärmarna med uttag för elbilsladdning

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Det görs ingen avsättning till underhållsfonden under detta räkenskapsår då underhållsplanen visar att föreningen har en tillräcklig fondbehållning för att täcka kommande underhållsbehov.



Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25 med hjälp av en teknisk förvaltare. Då konstaterades att det finns inget behov av åtgärder.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Asfaltering
2011	Ommålning fasader
2012	Forts. ommålning fasader
2013	Ventilation
2015	Ventilation
2016	Asfaltering
2017	Asfaltering
2017	Ventilation
2020	OVK och energideklaration
2020	Belysning carport och väggar
2021	Byte ventilationsaggregat
2022	Byte ventilation
2023	Filterbyte i lägenheterna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Inga planerade åtgärder för 2025 eller 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024. Årets negativa resultat beror främst på utförda underhållsåtgärder och ökade räntekostnader jämfört med föregående år.

Föreningens kassaflöde är negativt med - 912 627 kr. Det beror på att föreningen bekostat installationen av laddstolpar med egna medel samt under det under året gjorts en extraamortering av föreningens lån på 800 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 224 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt bibehålla sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 285 000	0	0	22 285 000
Underhållsfond, kr	4 368 245	0	-184 529	4 183 716
S:a bundet eget kapital, kr	26 653 245	0	-184 529	26 468 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 560 526	121 861	184 529	1 866 916
Årets resultat, kr	121 861	-121 861	-202 874	-202 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 682 387	0	-18 345	1 664 042
S:a eget kapital, kr	28 335 632	0	-202 874	28 132 758

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 184 529 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 682 387
Årets resultat, kr	-202 874
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 529
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 664 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 664 042
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 105 441	4 098 524
Övriga rörelseintäkter		4 135	0
Summa Rörelseintäkter		4 109 576	4 098 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 345 766	-2 137 583
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 587	-99 698
Personalkostnader	Not 5	-74 290	-87 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-997 288	-995 452
Summa Rörelsekostnader		-3 522 931	-3 319 929
Rörelseresultat		586 645	778 595
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 132	18 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-812 651	-674 818
Summa Finansiella poster		-789 519	-656 733
Resultat efter finansiella poster		-202 874	121 862
Resultat före skatt		-202 874	121 862
Årets resultat		-202 874	121 862



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	59 172 269	59 827 590
Inventarier	Not 9	138 375	149 907
Summa Materiella anläggningstillgångar		59 310 644	59 977 497
Summa Anläggningstillgångar		59 310 644	59 977 497

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	982 866	2 069 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	125 855	116 569
Summa Kortfristiga fordringar		1 108 721	2 186 402

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 040 850	699 452
Summa Kassa och bank		1 040 850	699 452
Summa Omsättningstillgångar		2 149 572	2 885 854

Summa Tillgångar		61 460 216	62 863 351
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 285 000	22 285 000
Fond för yttre underhåll	4 183 716	4 368 245
Summa Bundet eget kapital	26 468 716	26 653 245

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 866 916	1 560 526
Årets resultat	-202 874	121 861
Summa Fritt eget kapital	1 664 042	1 682 387

Summa Eget kapital	28 132 758	28 335 632
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 331 000	23 009 303
Summa Långfristiga skulder		21 331 000	23 009 303

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 978 303	10 588 000
Leverantörsskulder		297 839	146 427
Skatteskulder		193 140	186 480
Övriga kortfristiga skulder		5 710	5 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	521 466	591 567
Summa Kortfristiga skulder		11 996 458	11 518 416

Summa Skulder		33 327 458	34 527 719
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		61 460 216	62 863 351
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	586 645	778 595
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	997 288	995 452
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	997 288	995 452
Erhållen ränta	23 132	18 085
Erlagd ränta	-797 732	-675 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	809 333	1 116 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-177 536	-4 728
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	74 011	201 754
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-103 525	197 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	705 808	1 313 452
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-330 435	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-330 435	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 288 000	-488 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 288 000	-488 000
Årets kassaflöde	-912 627	825 452
Likvida medel vid årets början	2 766 932	1 941 480
Likvida medel vid årets slut	1 854 305	2 766 932



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 607 680	3 607 680
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	121 279	114 627
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	129 600	129 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	242 286	240 240
	Hyror förbrukningsbaserad	1 386	0
	Övriga primära intäkter	13 449	20 463
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 115 680	4 112 610
	Hyresbortfall	-10 239	-14 086
	<i>Summa</i>	-10 239	-14 086
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 105 441	4 098 524

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

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-185 426	-189 404
	Snö och halk-bekämpning	-195 979	-270 373
	Reparationer	-158 113	-25 053
	Planerat underhåll	-184 529	-98 635
	El	-289 929	-242 976
	Uppvärmning	-488 076	-442 829
	Vatten	-278 503	-254 350
	Sophämtning	-113 073	-103 374
	Fastighetsförsäkring	-75 353	-68 936
	Kabel-TV och bredband	-137 387	-134 558
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 800	-181 080
	Förvaltningsavtalskostnader	-141 598	-126 015
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 345 766	-2 137 583

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyra	0	-4 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 998	0
	Administrationskostnader	-50 286	-49 133
	Extern revision	-38 575	-29 425
	Föreningsverksamhet	-3 461	-4 688
	Övriga förvaltningskostnader	-9 267	-11 952
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 587	-99 698
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 800	-1 500
	Övriga arvoden	-57 145	-69 400
	Sociala avgifter	-15 345	-16 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-74 290	-87 196
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-961 588	-959 752
	Avskrivning på markanläggning	-24 169	-24 169
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 531	-11 531
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-997 288	-995 452
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-809 088	-673 500
	Övriga räntekostnader	-3 563	-1 318
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-812 651	-674 818

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 940 000	57 940 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 070 000	10 070 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	530 840	530 840
	Årets investeringar (laddstolpar)	330 435	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 871 276	68 540 840
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 713 250	-7 729 329
	Årets avskrivningar	-985 757	-983 921
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 699 007	-8 713 250
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 172 269	59 827 590
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	95 800 000	95 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 950 000	45 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 950 000	45 950 000
Not 9	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	266 453	266 453
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	266 453	266 453
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-116 546	-105 015
	Årets avskrivningar	-11 531	-11 531
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-128 078	-116 546
	<i>Inventarier</i>	138 375	149 907
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	813 454	2 067 480
	Övriga fordringar	169 412	2 353
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	982 866	2 069 833

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	83 895	75 353
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 960	41 216
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	125 855	116 569

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto SBAB	721 684	699 452
Sparkonto Swedbank	319 167	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 040 850	699 452

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,51%	2025-12-30	3 044 303	0
Stadshypotek	0,73%	2025-12-30	7 446 000	0
Stadshypotek	2,54%	2028-09-30	5 500 000	0
Stadshypotek	4,43%	2026-10-30	4 719 000	288 000
Stadshypotek	3,66%	2029-04-30	3 800 000	200 000
Stadshypotek	1,27%	2026-12-30	7 800 000	0
			32 309 303	488 000

Långfristig del	21 331 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	488 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 490 303
Kortfristig del	10 978 303
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	488 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 952 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,32%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	321 904	336 614
Upplupna räntekostnader	27 559	12 640
Övriga upplupna kostnader	172 003	242 313
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	521 466	591 567

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsänget, org. nr 769610-5373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsänget för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsånet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Oscar Forsman
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kungsänget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRICA BJUHR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:15:21



ERIK FRANKGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:07:58



ALICE PETTERSSON SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:24:42



SOFIA STOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 20:13:35



ALEXANDER BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:14:12



OSCAR FORSMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:28:16



FRIDA LUNDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:03:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kungsänget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR FORSMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:25:03



FRIDA LUNDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:03:17



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.