

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kungsgården i Umeå
Org nr: 769625-7703



Styrelsens ord

På årsstämman utomhus i juni 2023 blev det förnyat förtroende för och inga förändringar i styrelsen.

Garantibesiktningarna under året med efterföljande kontroller och funktionaliteter har fortsatt med några kvarvarande större punkter kvar till maj 2024 för efterbesiktning. Det gäller värmeläckage i 15 B där REKAB fortsätter utreda och kontrollera för att komma till botten med problemet och dessvärre även läckage kring ventilationsaggregaten i nästan samtliga trapphus, vid väderomslag, som är kvar. Med Ullas engagemang och envishet så har vi vid flera tillfällen fått ekonomisk kompensation från entreprenörer och avtalsparter som inte fullföljt uppdrag helt rätt gentemot oss.

Installationen av laddboxar har fortsatt varit en bra investering för föreningen. Nicklas Gunnarsson och Lars-Göran Adolfsson sköter felanmälningar, nya och avslutade avtal, så vi kan med stor säkerhet säga att allt har fungerat väldigt bra. Vi har även med Nicklas kunskaper och intresse för allas bästa installerat ny nätverks-utrustning som förbättrade uppkopplingen mot laddboxarna och i förlängning kan nyttjas och kopplas samman med annan styrutrustning.

Vi har även i år, som tidigare år, haft flera frivilliga initiativ från boende stort som smått. Allt från att plocka upp ett skräp som ligger till att vika ihop kartonger i soprummet, montering av fägelpiggar på alla stuprör och olika injusteringar och snickeriarbeten. Att ta hjälp av varandra för att lösa enkla uppgifter är uppskattat både för att spara kostnad men också positivt för vår gemenskap. Här är snöskottning såväl på tak som på marken det som betyder och märks mycket. Vi vill även lyfta Nicklas som gjort att vi i styrelsen breddat våra kunskaper i de tekniska delarna i fastighetsdriften. Med den kunskap som finns bland föreningens medlemmar kan vi minska såväl felsökningskostnader och andra direkta utgifter. Att Nisse Bergström med sitt kunnande ställde upp som ordförande för årsstämman är också ett fint initiativ. Alla som förutom med sin tid och sitt kunnande har bidragit till att hålla kostnaderna nere för föreningen uppskattas verkligen och kan inte nog värdesättas och berömmas.

Vi hade i början av april ett uppskattat studiebesök på Dåva med information om anläggningen, en rundvandring och såklart fika.

Vår traditionsenliga städkväll i föreningen för alla våra medlemmar gjordes delvis den 24 maj i regn, men även lördag den 21 oktober, då det var trevligare väder. Vi snyggade till i området, det sopades under fasaderna i både carportar och runt våra fastigheter. Det snyggades till i rabatter och är en trevlig och uppskattad aktivitet som vi vill fortsätta med. Det avslutades vid grillplatsen med korv, lättare dryck och en god kaka som Eva Ek bakat av äpplen från våra egna äppelträd. Den 3 december möttes vi även i år upp vid vår grillplats för glögg, pepparkakor och trevlig samvaro med fantastiskt väder.

Ett annat väldigt fint initiativ kom under hösten från Eva Ek om att samla och skicka en hjälpsändning till Ukraina. Tack till alla bidragit till hjälpsändningen och tack Eva administrerade allt från oss i föreningen och vi kan notera att 125 kilo material, främst kläder skickades.

Vi fortsätter att löpande informera om vad som händer på Riksbyggens sida och efter varje styrelsemöte på kundwebben. Det för att alla ska känna till vad som händer i föreningen.

Visst vet du att du kan göra skillnad i vår förening? Att ta egna initiativ och att löpande ge styrelsen förslag till förbättringar eller att du själv vill arbeta i styrelsen ger dig möjlighet att påverka vår förenings framtid. Är du intresserad av vad det innebär att arbeta i styrelsen? Fråga då någon av oss eller valberedningen. Vi är ett glatt gäng som gärna ser att nya krafter ansluter. Om inte annat så hoppas vi att du kommer till föreningsstämman och nyttjar din rösträtt.

Vi ser fram emot ett nytt och idérikt föreningsår!

Med vänliga hälsningar,
Ulla Jonsson, Camilla Ek, Karin Robertsdotter, Eva Gavelin, Eva Sjöroos, Nicklas Gunnarsson,
Lars-Göran Adolfsson och Ann Ciciolla
Roger Löfgren
Bert-Allan Persson och Tore Karlsson

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

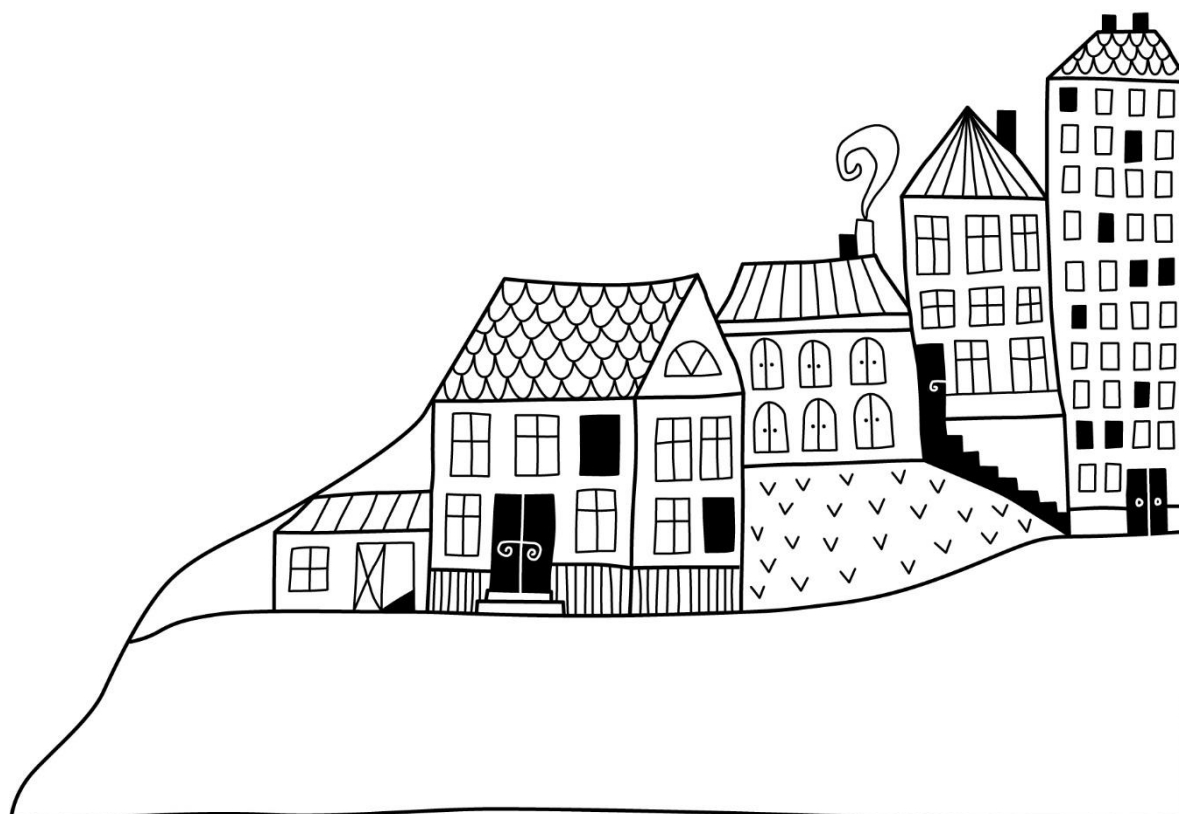


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsgården i
Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftkostnader samt räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 861 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 492 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig åtgärd som är utformad för att återspegla byggnaders värdeminskning över tid i stället för att kostnaden ska belasta resultatet vid ett enskilt tillfälle. Avskrivningarna kommer alltså inte att påverka kassaflödet och exkluderar man avskrivningen går föreningen med vinst under innevarande år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsgården 4 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Kyrkhamnsvägen 9, 11, 13, 15, 17, 19 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Nordeuropa Försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	24	12	48

Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser
48	5

Total bostadsarea 3 444 m²

Årets taxeringsvärde 84 372 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 372 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 168 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen och anser att underhållsplanen är aktuell. Planen indikerar inte något större behov av underhåll under de närmaste åren. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret skett med 207 tkr (60 kr/kvm).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Jonsson	Ordförande	2024
Camilla Ek	Sekreterare	2025
Karin Robertsdotter	Vice ordförande	2024
Nicklas Gunnarsson	Ledamot	2025
Eva Sjöroos	Ledamot	2024
Ann Ciciolla	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Gavelin	Suppleant	2024
Lars-Göran Adolfsson	Suppleant	2024
Sandra Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Roger Löfgren	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Vakant	2024	

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bert Allan Persson	2024
Tore Karlsson	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

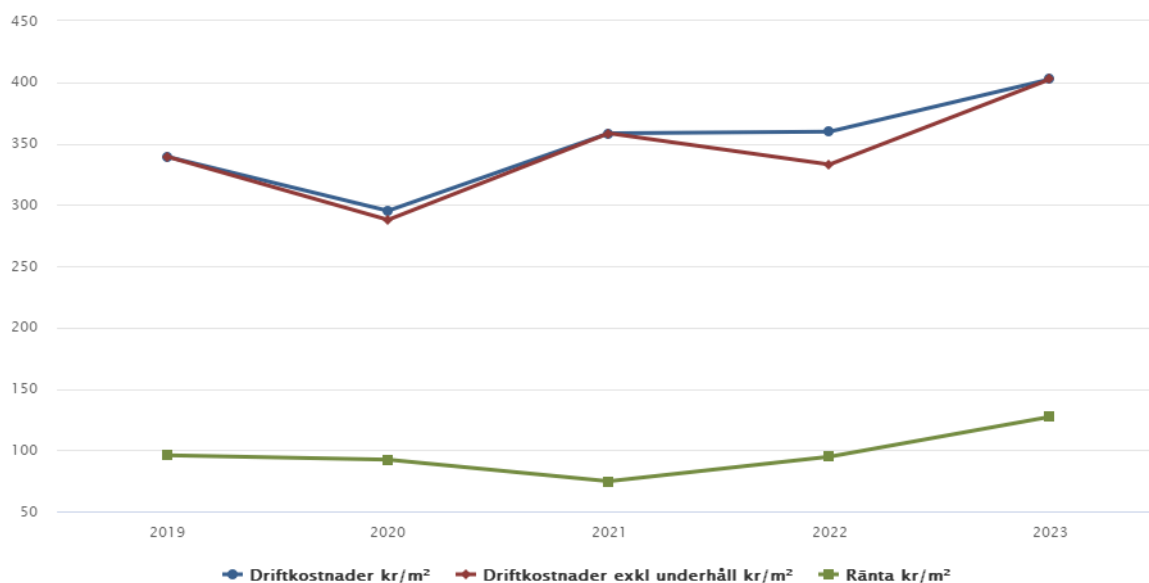
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 482 612	2 378 821	2 337 339	2 360 598	2 368 763
Resultat efter finansiella poster	-369 822	-218 455	-134 216	50 836	-51 815
Soliditet %	77	76	77	76	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	89	89	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	687	660	650	660	659
Energikostnad kr/kvm	164	151	158	141	181
Sparande kr/kvm	143	203	198	258	214
Skuldsättning kr/kvm	6 928	7 214	7 091	7 347	7 651
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 928	7 214	7 091	7 347	7 651
Räntekänslighet %	10,1	10,9	10,9	11,1	11,6



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är digitalavgift, IMD-elavgift och IMD-vattenavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. El och vatten debiteras enligt IMD.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror på höga avskrivningskostnader. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden givet nuvarande sparande och underhållsplan. Föreningen uppvisar att deras sparande för året (143 kr/kvm) ligger över underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (60 kr/kvm).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 423 600	5 478 439	0	1 126 385	-892 613	-218 455
Disposition enl. årsstämmobeslut					-218 455	218 455
Reservering underhållsfond				206 640	-206 640	
Årets resultat						-369 822
Vid årets slut	75 423 600	5 478 439	0	1 333 025	-1 317 708	-369 822

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 111 068
Årets resultat	-369 822
Årets fondreservering enligt stadgarna	-206 640
Summa	-1 687 530

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 687 530**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 482 612	2 378 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248 250	225 760
Summa rörelseintäkter		2 730 862	2 604 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 386 028	-1 238 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 077	-376 955
Personalkostnader	Not 6	-57 901	-68 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-861 441	-825 688
Summa rörelsekostnader		-2 675 446	-2 509 685
Rörelseresultat		55 416	94 896
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 309	5 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-437 986	-325 832
Summa finansiella poster		-425 237	-313 351
Resultat efter finansiella poster		-369 822	-218 455
Årets resultat		-369 822	-218 455



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	102 926 635	103 717 273
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	869 344	940 146
Summa materiella anläggningstillgångar		103 795 978	104 657 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		103 867 978	104 729 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	111	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	159 942	143 274
Summa kortfristiga fordringar		160 053	143 379
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	862 934	1 344 989
Summa kassa och bank		862 934	1 344 989
Summa omsättningstillgångar		1 022 986	1 488 369
Summa tillgångar		104 890 965	106 217 788



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	80 902 039	80 902 039	
Fond för yttre underhåll	1 333 025	1 126 385	
Summa bundet eget kapital	82 235 064	82 028 424	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 317 708	-892 613	
Årets resultat	-369 822	-218 455	
Summa fritt eget kapital	-1 687 530	-1 111 068	
Summa eget kapital	80 547 534	80 917 356	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 108 039	19 864 593
Summa långfristiga skulder		20 108 039	19 864 593
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 751 295	4 978 964
Leverantörsskulder	Not 18	117 633	119 642
Övriga skulder	Not 19	5 842	5 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	360 622	331 509
Summa kortfristiga skulder		4 235 391	5 435 839
Summa eget kapital och skulder		104 890 965	106 217 788



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-369 822	-218 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	861 441	825 688
Nedskrivningar	0	182 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 619	789 838
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 673	-3 231
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	27 221	16 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	502 167	803 066
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-485 585
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-485 585
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-984 223	421 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-984 223	421 036
Årets kassaflöde	-482 056	738 517
Likvidamedel vid årets början	1 344 989	606 472
Likvidamedel vid årets slut	862 933	1 344 989
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggning	Linjär	20
Installationer	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 971 360	1 895 328
Hyror, p-platser	309 600	280 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 322	-13 109
Vattenavgifter	90 143	88 434
Elavgifter	143 831	127 368
Summa nettoomsättning	2 482 612	2 378 821

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	160 704	160 704
Övriga ersättningar	4 579	17 069
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Övriga rörelseintäkter	42 230	47 993
Försäkringsersättningar	40 737	0
Summa övriga rörelseintäkter	248 250	225 760

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-92 173
Reparationer	-168 398	-79 059
Försäkringspremier	-64 167	-59 713
Kabel- och digital-TV	-169 704	-169 704
Återbäring från Riksbyggen	4 100	3 500
Obligatoriska besiktningar	-28 425	-2 200
Snö- och halkbekämpning	-167 011	-118 314
Förbrukningsinventarier	-11 080	-10 227
Vatten	-135 903	-130 129
Fastighetsel	-224 216	-194 514
Uppvärmning	-203 547	-195 475
Sophantering och återvinning	-98 789	-83 298
Förvaltningsarvode drift	-118 889	-107 258
Summa driftskostnader	-1 386 028	-1 238 564

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-320 400	-305 000
Arvode, yrkesrevisorer	-29 250	-27 538
Övriga förvaltningskostnader	-2 736	-18 957
Kreditupplysningar	-497	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-15 187
Representation	-1 571	0
Kontorsmateriel	-3 638	-3 953
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-2 633	-2 460
Summa övriga externa kostnader	-370 077	-376 955

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-16 000	-13 000
Sammanträdesarvoden	-29 500	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-10 901	-11 978
Summa personalkostnader	-57 901	-68 478

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-779 772	-779 772
Avskrivning Markanläggningar	-10 867	-10 867
Avskrivning Installationer	-70 802	-35 049
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-861 441	-825 688

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 440	6 912
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 440	6 912

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 095	5 569
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 137	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	0
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 309	5 569

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-437 986	-325 832
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-437 986	-325 832

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 572 614	93 572 614
Mark	15 091 620	15 091 620
Markanläggning	217 338	217 338
	108 881 572	108 881 572
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 881 572	108 881 572

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 133 498	-4 353 726
Markanläggningar	-30 801	-19 934
	-5 164 299	-4 373 660

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-779 772	-779 772
Årets avskrivning markanläggningar	-10 867	-10 867
	-790 639	-790 639

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 954 938** **-5 164 299****Restvärde enligt plan vid årets slut****102 926 635** **103 717 273****Varav**

Byggnader	87 659 345	88 439 116
Mark	15 091 620	15 091 620
Markanläggningar	175 670	186 537

Taxeringsvärden

Bostäder	84 372 000	84 372 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**84 372 000** **84 372 000***varav byggnader* 68 400 000 68 400 000*varav mark* 15 972 000 15 972 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 041 678	738 698
	1 041 678	738 698
Årets anskaffningar		
Installationer	0	485 585
	0	485 585
Nedskrivningar		
Installationer	0	-182 605
Ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	0	-182 605
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 041 678	1 041 678
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-101 532	-66 483
	-101 532	-66 483
Årets avskrivningar		
Installationer	-70 802	-35 049
	-70 802	-35 049
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-172 334	-101 532
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-172 334	-101 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	869 344	940 146
Varav		
Installationer	869 344	940 146

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	72 000	72 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	111	105
Summa övriga fordringar	111	105

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 137	0
Förutbetalda försäkringspremier	56 420	52 883
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 243	76 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 142	14 142
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 942	143 274

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	505 868	701 686
Transaktionskonto	357 065	643 303
Summa kassa och bank	862 934	1 344 989

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 859 334	24 843 557
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-192 988	-478 964
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 558 307	-4 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 108 039	19 864 593

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,83%	2022-10-10	700 000,00	0,00	700 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2023-02-28	4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,15%	2024-02-23	3 651 295,00	0,00	92 988,00	3 558 307,00
SWEDBANK	0,83%	2026-02-25	8 071 131,00	0,00	92 988,00	7 978 143,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2028-03-01	0,00	4 000 000,00	75 000,00	3 925 000,00
STADSHYPOTEK	2,01%	2030-03-01	8 421 131,00	0,00	23 247,00	8 397 884,00
Summa			24 843 557,00	0,00	984 223,00	23 859 334,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 558 307 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	54 496	55 450
Ej reskontraförda leverantörsskulder	63 137	64 192
Summa leverantörsskulder	117 633	119 642

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	5 842	5 725
Summa övriga skulder	5 842	5 725

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	37 723	38 948
Upplupna driftskostnader	23 383	22 927
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 609	0
Upplupna elkostnader	28 865	26 211
Upplupna värmekostnader	30 707	29 920
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 335	213 503
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	360 622	331 509

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 896 400	27 896 400

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulla Jonsson

Camilla Ek

Karin Robertsdotter

Eva Sjöroos

Nicklas Gunnarsson

Ann Ciciolla

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Roger Löfgren
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kungsgården i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kungsgården i Umeå i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557516690617


Dokument

<p>Årsredovisning 2023 Brf Kungsgården Huvuddokument 25 sidor Startades 2024-05-03 09:03:55 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC1) Färdigställt 2024-05-07 12:50:52 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse BRF Kungsgården Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC1)</p>
--	---

Initierare

<p>Ann Ciciolla (AC1) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se</p>

Signerare

<p>Ulla Jonsson (UJ) ulla.jonsson@vattenfall.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Elisabet Jonsson" Signerade 2024-05-03 09:26:44 CEST (+0200)</p>	<p>Camilla Ek (CE) camilla.ek@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA EK" Signerade 2024-05-03 14:34:31 CEST (+0200)</p>
<p>Eva Sjöroos (ES) eva_sjoroos@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Klara Alice Sjöroos" Signerade 2024-05-03 11:23:35 CEST (+0200)</p>	<p>Karin Robertsdotter (KR) karin@privat.t3.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Aina Karin Yvonne Robertsdotter" Signerade 2024-05-03 09:08:28 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557516690617

Nicklas Gunnarsson (NG)
nicklas.gunnarsson@knightec.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC OLOF NICKLAS GUNNARSSON"
Signerade 2024-05-06 11:18:22 CEST (+0200)

Ann Ciciolla (AC2)
Ann.Ciciolla@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann C Ciciolla"
Signerade 2024-05-03 09:10:22 CEST (+0200)

Roger Löfgren (RL)
roger@yttertavle.se
+46703747911



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER LÖFGREN"
Signerade 2024-05-06 08:41:04 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-05-07 12:50:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Rbf Brf Kungsgården i Umeå, org. nr 769625-7703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Brf Kungsgården i Umeå för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 revisionsssed 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 Rbf Brf Kungsgården i Umeå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Roger Lövgren
Förtroendevald revisor