

Årsredovisning
för
Brf Kungsvallen
769630-6963

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Kungsvallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 2016-2017, inflyttning 2017-07-01. Två byggnader i 4-6 plan med 40 bostadslägenheter. I källare finns förråd samt gemensamhetslokal. Parkeringsplats för bil finns till samtliga lägenheter på gården.

Total bostadsyta 3 340 kvm.

Styrelsen

För 2022 har föreningen följande styrelseledamöter:

Ordförande

Göran Lindberg

Ledamöter

Helena Andersson

Oscar Axelsson

Iliaz Molla

Martin Eliasson

Elisabet Engvall

Luis Vidal

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen har 59 medlemmar den 31 december 2022.

Lägenhetsöverlåtelser

Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året. Genomsnittspriset var ca 26 320 (23 670) kr/kvm.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr*)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning *	2 098	2 061	2 051	2 051
Resultat efter finansiella poster *	98	209	147	266
Soliditet (%)	58,7	57,6	57,3	56,8
Skuldsättning / kvm	13 217	13 796	13 927	14 207
Sparande / kvm	264	294	276	311
Energikostnad / kvm	148	152	146	145
Årsavgift / kvm	628	614	614	614

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 840 000	511 000	319 418	208 612	63 879 030
Disposition av föregående års resultat:		177 000	31 612	-208 612	0
Årets resultat				97 971	97 971
Belopp vid årets utgång	62 840 000	688 000	351 030	97 971	63 977 001

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	351 029
årets vinst	97 971
	449 000
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	181 000
i ny räkning överföres	268 000
	449 000

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 097 734	2 061 299
Övriga rörelseintäkter		0	28 113
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 097 734	2 089 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-413 642	-333 278
Övriga externa kostnader	4	-72 830	-77 993
Personalkostnader	5	-29 165	-34 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-785 346	-774 141
Summa rörelsekostnader		-1 300 983	-1 220 238
Rörelseresultat		796 751	869 174
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-698 779	-660 562
Summa finansiella poster		-698 779	-660 562
Resultat efter finansiella poster		97 972	208 612
Resultat före skatt		97 972	208 612
Årets resultat		97 971	208 612

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	107 330 339	107 783 184
Summa materiella anläggningstillgångar		107 330 339	107 783 184
Summa anläggningstillgångar		107 330 339	107 783 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		459 425	495 825
Övriga fordringar		2 350	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 800	62 905
Summa kortfristiga fordringar		506 575	559 780
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 174 377	2 478 849
Summa kassa och bank		1 174 377	2 478 849
Summa omsättningstillgångar		1 680 952	3 038 629
SUMMA TILLGÅNGAR		109 011 291	110 821 813

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 840 000	62 840 000
Fond för yttre underhåll		688 000	511 000
Summa bundet eget kapital		63 528 000	63 351 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		351 029	319 418
Årets resultat		97 971	208 612
Summa fritt eget kapital		449 000	528 030
Summa eget kapital		63 977 000	63 879 030
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	43 711 250	45 646 250
Summa långfristiga skulder		43 711 250	45 646 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		435 000	435 000
Leverantörsskulder		81 878	55 237
Övriga skulder		25 084	9 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	781 079	796 562
Summa kortfristiga skulder		1 323 041	1 296 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 011 291	110 821 813

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		97 971	208 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		785 346	774 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		883 317	982 753
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		36 400	-17 931
Förändring av kortfristiga fordringar		16 805	-5 959
Förändring av leverantörsskulder		26 641	-18 247
Förändring av kortfristiga skulder		-134	479 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		963 029	1 420 344
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-332 501	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-332 501	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 935 000	-870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 935 000	-870 000
Årets kassaflöde		-1 304 472	550 344
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 478 849	1 928 506
Likvida medel vid årets slut		1 174 377	2 478 850

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Månadsavgifter	2 096 340	2 050 080
Övernattningsrum	1 400	1 000
Öres- och kronutjämning	-8	18
Filter	0	10 200
	2 097 732	2 061 298

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Vatten/avlopp	97 892	102 441
Fjärrvärme	191 663	196 816
El	221 636	227 502
Renhållning	74 607	67 714
Snöröjning/trädgårdsskötsel	69 463	44 866
Axcell fastighetsförvaltning	142 844	111 484
Tele hiss	3 867	2 897
Försäkring	33 489	32 793
Inbetalda driftkostnader	-508 637	-522 976
Övriga fastighetskostnader	86 818	69 741
	413 642	333 278

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmateriel	0	729
Datakommunikation	3 849	6 730
Ersättningar till revisor	12 000	12 500
Redovisningstjänster	52 500	50 000
Bankkostnader	2 360	2 270
Möteskostnader	1 530	1 318
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	1 946
Programvaror	591	2 500
	72 830	77 993

Not 5 Styrelsekostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	23 000	26 500
Arbetsgivaravgifter	6 165	8 326
	29 165	34 826

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	774 141	774 141
Avskrivningar på markanläggningar	11 205	0
	785 346	774 141

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnad	698 779	660 562
	698 779	660 562

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 270 000	111 270 000
Inköp	332 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 602 501	111 270 000
Ingående avskrivningar	-3 486 816	-2 712 675
Årets avskrivningar	-785 346	-774 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 272 162	-3 486 816
Utgående redovisat värde	107 330 339	107 783 184

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	16 837	16 372
Teknisk förvaltning	14 838	32 125
Datakommunikation	0	1 283
Ekonomisk förvaltning	13 125	13 125
	44 800	62 905

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 285 917 752-5	1,43	2023-06-21	15 382 750	15 527 750
Swedbank 285 917 797-0	1,16	2025-06-18	14 881 750	15 026 750
Swedbank 285 917 799-6	3,42	2023-03-28	13 881 750	15 526 750
Avgår kortfristig del			-435 000	-435 000
			43 711 250	45 646 250
Kortfristig del av långfristig skuld			435 000	435 000

41 971 250 kr förfaller senare än fem år efter bokslutsdagen.


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 119	48 896
Förutbetalda intäkter	564 900	512 520
Förutbetalda driftkostnader	141 960	141 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 100	66 687
	781 079	770 063

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	48 430 000	48 430 000
	48 430 000	48 430 000

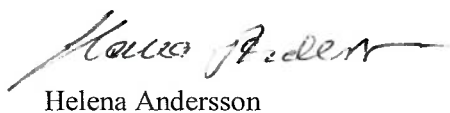
Växjö 2023-03-15



Göran Lindberg
Ordförande



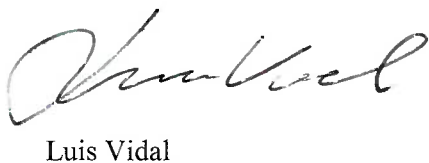
Iliaz Molla



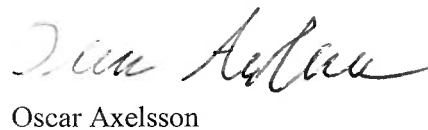
Helena Andersson



Elisabet Engvall



Luis Vidal



Oscar Axelsson

Martin Eliasson



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsvallen, org.nr 769630-6963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsvallen för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Kungsvallen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Växjö den 15 mars 2023



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor