

BRF KUNGEN 8
Org nr 769624-3844

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joanna Buwaj	Ordförande	2024
Monica Eliasson	Skreterare	2025
Morteza Rezaei	Ledamot	2024
Kinga Wojciechowska	Ledamot	2025
Johan Olsson	Ledamot	2024
Ionel Benchea	Suppleant	2024
Mattias Larsson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit tjugotvå protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-18. Föreningens styrelse har sitt säte i Trångsund, Huddinge kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Britta Gavelin och Kinga Wojciechowska.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade tre prisbasbelopp, motsvarande 157 500 kr för 2023, i arvode till styrelsen. Stämman beslutade även om ett arvode om max 6 000 kr till valberedningen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tornslingan 39-41, med fastighetsbeteckning Kungen 8 respektive Springaren 1, i Huddinge Kommun.

18 st 1 rum och kök, 48 st 2 rum och kök, 32 st 3 rum och kök.

Nybyggnadsår 1961. Värdeår på Kungen 8 är 1975 och för Springaren 1 är värdeåret 1977. Per 2023-12-31 är 87 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 11 lägenheter är hyresrätter.

Total lägenhetsyta 5 670 m² varav 593 m² avser hyresrätterna. Förrådsytan uppgår till 89,2 m².

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtit och en lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan, framtagen 2018 som gäller till 2047. Fastighetsbesiktning med tillhörande genomgång är utförd 2021-11-23.

Föreningens fastighet har varit försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF AB om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Det finns avtal med Storholmen Förvaltning AB gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny styrelse startade sitt arbete i maj 2023. Efter att vi endast var 3 styrelsemedlemmar från sept 2022 till maj 2023 så fick vi ny tillskott av engagerade styrelsemedlemmar och är nu 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Under året har det varit en del oväntade kostsamma reparationer som vi har varit tvungna att åtgärda. Hissen i 41:an fick vi laga alla lås samt hissen i 39:an fick genomgå en omfattande modernisering så att vi skulle klara av besiktning och ha en säker hiss.

Samtidigt har vi försökt att hålla utgifter på låg nivå men det fanns åtgärder som behövdes genomföras. Bland annat:

- Ventilation har vi haft en röd flagga på och vi behövde genomföra en total genomgång och justering av alla hushålls ventilation. För att kunna säkra att vi fick med alla hushåll att medverka har vi dessvärre varit tvungna att lägga en betalning om personen inte närvarade eller inte lämnade nycklar för att ventilationsföretaget kunde genomföra. Det har varit ett stort arbete som krävde stort engagemang från styrelsens sida.
- Nästa viktiga projekt var att genomföra stamspolning. Vi anlidade ett företag som utförde filmning av våra stammar. Vi kunde se genom filmningen att våra stammar är väldigt förorenade och att det kommer krävas en stamspolning. Det var ytterligare ett projekt där det krävdes att alla boende medverkar och kan lämna nycklar eller vara hemma. Vi genomförde stamspolningen på ett bra sätt och kan nu vara lugna att stammar är rena för några år framöver.

Under andra halvan av året så har en hyresrätt blivit ledig som vi har beslutat att lämna till försäljning för att stärka föreningens ekonomi och kunna använda pengar för underhåll.

Det finns många ärenden som kommer in till styrelsen kontinuerligt och som vi hanterar så fort vi får information. Detta lägger en stor arbetsbörda men som vi jobbar med att fördela mellan varandra.

Det ekonomiska läget i Sverige är fortsatt svårt särskilt när det gäller räntorna. För att kunna täcka räntebetalningar under 2024 så har vi tagit beslut att höja avgifter med 15% från 1 januari 2024. Vi hoppas att det är sista höjningen vi kommer behöva genomföra.

Föreningens avsättningsnivå till underhållsfond är enligt underhållsplan 251 455 kr. Enligt fastställd budget har avsättningsnivån till underhållsfonden bedömts till 567 000 kr, vilket föreslås i resultatdispositionen.

Hyresförhandlingar kommer leda till höjningar för hyresrätter med 4,2% under 2024.

Under året hade vi bjudit medlemmar på vårstädning, öppet hus med grill och fika, höststädning och julfika. Detta har visat sig vara en succé och vi såg att flera engagerande boende medverkade och engagemanget har ökat.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	5 034 151	4 698 323	4 767 346	4 564 959
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 406 493	-1 499 477	-1 026 828	-1 763 014
Soliditet	%	53	53	54	52
Likviditet	%	115	72	71	15
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	792	712	715	699
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	792			
Skuldsättning per kvm	kr	9 314	9 466	9 618	9 770
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 741	10 916	11 214	11 472
Energikostnad per kvm	kr	191	192	179	164
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,6	15,3	15,7	16,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,6			
Sparande per kvm	kr	141	194	237	266
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	78,15			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningen har hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	66 328 900	7 873 938	2 294 780	-10 603 908	-1 499 477
Upplåtelse under året	762 410	1 187 590			
Reservering till yttre fond			567 000	-567 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-243 069	243 069	
Balansering av föregående års resultat				-1 499 477	1 499 477
Årets resultat					-2 406 493
Belopp vid årets utgång	67 091 310	9 061 528	2 618 711	-12 427 316	-2 406 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-12 427 316
Årets resultat	-2 406 493
	<hr/>
	-14 833 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	567 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-899 800
I ny räkning balanseras	-14 501 009
	<hr/>
	-14 833 809

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-2 406 493
Dispositioner	332 800
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-2 073 693

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 285 911
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 034 151	4 698 323
Övriga rörelseintäkter		53 079	3 875
Summa rörelseintäkter		5 087 230	4 702 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 384 934	-2 452 560
Periodiskt underhåll	5	-899 800	-243 069
Övriga externa kostnader	6	-339 898	-303 335
Arvoden och personalkostnader	7	-206 986	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 378 829	-2 378 838
Summa rörelsekostnader		-6 210 447	-5 504 753
Rörelseresultat		-1 123 217	-802 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	70 029	4 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 353 305	-701 410
Summa finansiella poster		-1 283 276	-696 922
Resultat efter finansiella poster		-2 406 493	-1 499 477
Årets resultat		-2 406 493	-1 499 477
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-2 406 493	-1 499 477
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		899 800	243 069
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-567 000	-567 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-2 073 693	-1 823 408

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	116 566 763	118 945 592
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>116 566 763</u>	<u>118 945 592</u>
Summa anläggningstillgångar		116 566 763	118 945 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-21 985	0
Övriga fordringar	10	4 028	3 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 476	47 381
MBF Klientmedel i Handelsbanken		3 226 778	1 504 606
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 262 297</u>	<u>1 555 918</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	39
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>39</u>
Summa omsättningstillgångar		3 262 297	1 555 957
Summa tillgångar		119 829 060	120 501 549

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

67 091 310

66 328 900

Upplåtelseavgifter

9 061 528

7 873 938

Fond för yttre underhåll

2 618 711

2 294 780

Summa bundet eget kapital

78 771 549

76 497 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 427 316

-10 603 908

Årets resultat

-2 406 493

-1 499 477

Summa fritt eget kapital

-14 833 809

-12 103 385

Summa eget kapital**63 937 740****64 394 233****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

12 000 000

33 890 000

Summa långfristiga skulder**12 000 000****33 890 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

41 940 000

20 930 000

Leverantörsskulder

131 702

192 118

Skatteskulder

12 042

14 783

Övriga skulder

13

312 205

316 228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 495 371

764 187

Summa kortfristiga skulder**43 891 320****22 217 316****Summa eget kapital och skulder****119 829 060****120 501 549**

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -1 123 217 -802 554

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Avskrivningar 2 378 829 2 378 838

Erhållen ränta 70 029 4 488

Erlagd ränta -1 353 305 -701 410

-27 664 **879 362**

Ökning/minskning kundfordringar 22 302 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -6 510 2 671

Ökning/minskning leverantörsskulder -60 416 87 866

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 724 420 -39 075

Kassaflöde från den löpande verksamheten **652 132** **930 824**

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 1 187 590 0

Inbetalda Insatser 762 410 0

Amortering av skuld -880 000 -880 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **1 070 000** **-880 000**

Årets kassaflöde **1 722 132** **50 824**

Likvida medel vid årets början **1 504 645** **1 453 822**

Öresutjämning **1** **-1**

Likvida medel vid årets slut **3 226 778** **1 504 645**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,13 %.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 975 809	3 576 912
Hyror parkering	126 000	86 400
Hyror bostäder	874 404	910 080
Övriga hyresintäkter	56 652	56 320
Övriga hyrestillägg	10 500	10 500
Övrig momspliktig intäkt	33 000	64 380
Övriga intäkter	26 374	24 260
Brutto	5 102 739	4 728 852
Hysesförluster vakanser bostäder	-51 550	-11 689
Övriga vakanser hyresförluster	-17 038	-18 840
Summa nettoomsättning	<u>5 034 151</u>	<u>4 698 323</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	427 357	323 960
Reparationer, löpande underhåll	291 153	475 590
Elavgifter	136 736	214 677
Uppvärmning	800 506	737 447
Vatten och avlopp	166 443	162 578
Renhållning	251 866	242 534
Försäkringar	67 103	61 512
Kabel-TV / Internet	82 340	67 061
Övriga fastighetskostnader	2 248	14 880
Fastighetsavgift/fastighetskatt	159 182	152 322
Summa driftskostnader	<u>2 384 934</u>	<u>2 452 561</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Reparationsarbete hissar	631 050	0
OVK samt kanalrengöring	190 000	0
Stamspolning	78 750	0
Kyl, frys, spis hyreslägenhet	0	15 819
Byte innerdörr hiss	0	47 250
Asfaltering, byte soffir	0	81 250
Åtgärder efter elbesiktning	0	42 125
Kanalrengöringsarbete	0	56 625
Summa periodiskt underhåll	<u>899 800</u>	<u>243 069</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	38 625	0
Kontorsmaterial	1 447	2 632
Kommunikation	24 084	26 851
Porto	0	770
Revision	34 375	16 600
Föreningsmöten	9 897	10 982
Ekonomisk och administrativ förvaltning	134 956	133 155
Övriga förvaltningskostnader	35 466	13 988
Konsultarvoden	61 048	91 903
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 454
Summa övriga externa kostnader	<u>339 898</u>	<u>303 335</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	157 500	96 600
Sociala kostnader	49 486	30 351
Summa arvoden, personalkostnader	<u>206 986</u>	<u>126 951</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	69 434	4 049
Övriga ränteintäkter	595	439
Summa finansiella intäkter	<u>70 029</u>	<u>4 488</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 599 929	111 599 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 599 929	111 599 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 973 519	-12 594 681
Årets avskrivningar enligt plan	-2 378 829	-2 378 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 352 348	-14 973 519
Utgående planenligt värde	<u>94 247 581</u>	<u>96 626 410</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 319 182	22 319 182
Utgående planenligt värde	22 319 182	22 319 182
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>116 566 763</u>	<u>118 945 592</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 216 000	59 216 000
Taxeringsvärde mark	26 930 000	26 930 000
	<u>86 146 000</u>	<u>86 146 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 800 000	85 800 000
Lokaler	346 000	346 000
	<u>86 146 000</u>	<u>86 146 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	4 028	3 931
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 028</u>	<u>3 931</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	0,93	2024-05-15	8 000 000
SBAB	4,90	2024-06-10	8 000 000
SBAB	4,91	2025-02-12	390 000
SBAB	0,94	2025-01-10	7 200 000
SBAB	5,19	2024-05-10	6 900 000
SBAB	0,97	2024-05-10	4 100 000
SBAB	1,27	2024-05-10	4 775 000
SBAB	3,91	2024-09-10	9 575 000
SBAB	4,88	2025-09-15	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 940 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-880 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-41 060 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			12 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			49 540 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	62 900 000	62 900 000
Summa ställda säkerheter	62 900 000	62 900 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	0	4 023
Saldo medlemmarnas reparationsfond	312 205	312 205
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>312 205</u>	<u>316 228</u>

Trångsund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Joanna Buwaj
Ordförande

Kinga Wojciechowska

Morteza Rezaei

Monica Eliasson

Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOANNA BUWAJ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOANNA BUWAJ

Joanna Buwaj

2024-04-09 07:37:45 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.250.32.27

MORTEZA REZAEI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Morteza Rezaei

Morteza Rezaei

2024-04-09 16:49:40 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.214.53

JOHAN OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Olsson

Johan Olsson

2024-04-09 16:30:48 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.115.121

MONICA ELIASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA ELIASSON

Monica Eliasson

2024-04-09 08:06:37 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.215.84

KINGA WOJCIECHOWSKA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KINGA WOJCIECHOWSKA

Kinga Wojciechowska

2024-04-09 16:29:52 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.121.193

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-10 05:55:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungen 8, org nr 769624-3844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen 8 för räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 –2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungen 8 för räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-10 05:56:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112