



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbävern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kungsängen GA:13. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam innergård med Brf Slottsgränden. Gemensamt soprum och källsortering.

Styrelsen

Dennis Ling	Ordförande
Catharina Björkbäck	Sekreterare
Marie-Louise Sandberg	Kassör
Claes Erhnavall	Ledamot
Henry Wendelin	Ledamot

Tobias Brodd	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	Borev
---------------	------------------	-------

Valberedning

Emilia Blomqvist
Donna Milivojevic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 7:6	1966	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

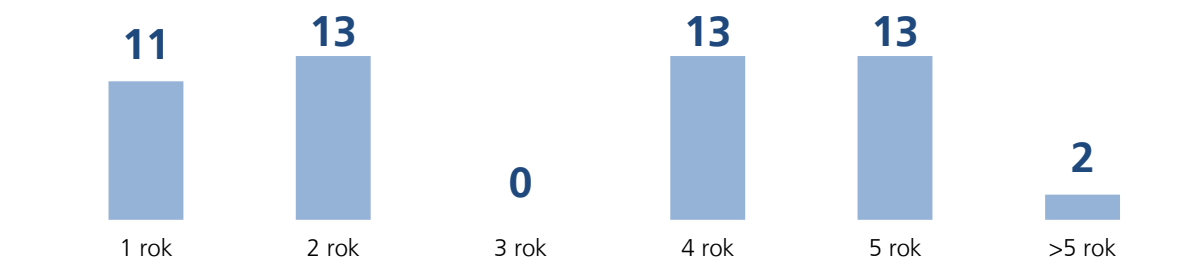
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 591 m², varav 4 550 m² utgör boyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1
Tvättstuga 2
Gästrum

Hobbyrum / Trädgårdsförråd

Föreningsrum / Styrelserum
Cykelrum
Soprum

Garage

Extra källarförråd

Kommentar

Bokas via bokningstavlan i entrén
Bokas via bokningstavlan i entrén
Bokas via bokningstavlan i entrén.
Kostnad 200 kr/natt
Finns bredvid cykelrummet i källaren

Finns intill källarnedgången vid 18B
Finns mitt emot port 18A, 2 soprum
gemensamt med Brf Slottsgränden
10 platser hos Brf Slottsgränden
som kan hyras. Separat kö
6 extra källarförråd som kan hyras.
Separat kö

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av staket och till låsbar grind mot gatan	2022 - 2023	Genomförande Juli/Augusti 2022
Byte av alla tätningslister i fönsterna och balkongdörrarna i alla lägenheter	2021 - 2022	November 2021
Alla källarfönster blev ommålade	2021 - 2022	September 2021
Inredning av ett hobbyrum i källaren	2021 - 2022	Våren 2022
Montering av ledstänger vid entré 18a och 18b	2021 - 2022	Oktober 2021
Relining spillvattenledning i bottenplattan	2020 - 2021	Oktober 2020
Ny källardörr	2020 - 2021	April 2021
Byte av termostater på radiatorerna	2020 - 2021	September 2020
Ommålning/rostskyddsbehandling fönsterbleck balkong	2020 - 2021	Sept/okt 2020
Målning lgh 225 inför försäljning	2019 - 2020	September 2019
Upprustning av gården	2019 - 2020	Oktober 2019
Skiljevägg i Hobbyrum/Gårdsförråd	2019 - 2020	Oktober 2019
Målning av förrådsgångar	2019 - 2020	Vinterhalvåret 2019/2020
Målning + ny matta i Föreningsrummet	2019 - 2020	September 2019
Relining av invändig takavvattning	2019 - 2020	Juni 2020
Ommålning/rostskyddsbehandling fönsterbleck fasad	2019 - 2020	Juni 2020
Installation brandskyddsutrustning i källaren	2019 - 2020	Juni 2020
Ommålning/rostskyddsbekämpning takplåt	2019 - 2020	Juni 2020
Installation av ny utrustning Telia	2019 - 2020	Oktober 2019
Fler cykelställ på gården	2018 - 2019	Föreningen våren 2019
Stamreovering	2018	Entreprenad innan köp
Ny armatur (rörelsestyrd) i källaren och i trapphuset	2018	Entreprenad innan köp
Målning av trapphus	2018	Entreprenad innan köp
Ny undercentral	2018	Entreprenad innan köp
Säkerhetsdörrar	2018	Entreprenad innan köp
Bokningstavlur för tvättstugor	2018	Entreprenad innan köp
Porttelefon	2018	Entreprenad innan köp
Nya tvättstugor 2 st	2018	Entreprenad innan köp
Renovering av balkonger	2018 - 2019	Ingick i köpet efter förhandling
Nya gallerförråd i källaren	2018	Entreprenad innan köp
Ny el inom lägenheterna	2018	Entreprenad innan köp
Nya frånluftsfläktar på taket, FX samt spaltventiler fönster i lägenheterna	2018	Entreprenad innan köp
Nya ytskikt och inredning badrum och WC	2018	Entreprenad innan köp
Parkettgolv + målning av väggar och garderobsdörrar i lägenhetshallar	2018	Entreprenad innan köp
Byte av enstaka dörrar i källargången	2018 - 2019	Föreningen våren 2019
Lagning av källardörr	2018 - 2019	Föreningen våren 2019

Extra gallerförråd i källaren 3 st	2018 - 2019	Föreningen våren 2019
Nytt skärmtak över entré	2018	Entreprenad innan köp
Postboxar i entrén	2018	Entreprenad innan köp
Målning av cykelförråd och källarutrymmen	2018 - 2019	Färg ingick i köpet - Källargruppen och medlemmar våren 2019
Byte av samtliga lås	2018 - 2019	Föreningen juni 2019
Nytt gästrum med pentry och toalett	2018	Entreprenad innan köp

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av källargolven	2023	Enligt offert. Genomförande våren
Byte av torktumlare, Tvättstuga 1	2023	Enligt underhållsplan
VVS spolning av avlopp	2024	Enligt underhållsplan
Fastighetsbesiktning	2024	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Service hissar	OTIS
Fullmakt för hantering av lägenhetsförteckning	SBC
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
Säker nyckel, hantering HN	Certego
Försäkring	Länsförsäkringar
TV och internet	Telia
Fjärrvärme/El	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Gårdsskötsel/snöröjning	UBC Teknisk förvaltning
Passagesystem	Säkra Fastigheter
Personhissarna återkommande besiktning	Kiwa
Trapphissarna återkommande besiktning	SLP Besiktning
Service/jour dygnet runt för trapphissarna	Cibes Kalea Sverige
Service av fläktrum/undercentral	Fresh Air
Service/kontroll av brandskydd	Presto
Fastighetsjour dygnet runt	Ocab

Föreningens ekonomi

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

Vid villkorsändring av lån i sept 2021 fick vi, likt året före, en ränta om 0,95% och med bindningstid 5 år. Det innebär att halva föreningens låneskuld ligger låst med denna låga ränta några år framåt.

Tidigare försäljningar av lägenheter har genererat ett stort sparkapital på konto hos banken och som kan användas för amortering och avbetalning av föreningens lån. I januari 2022 ökade vi på amorteringen rejält och då främst på de av lånen som har en något högre ränta.

Nu under hösten har vi kunnat omvandla kontot på banken så att vi får en inlåningsränta om 0,60% på sparat kapital.

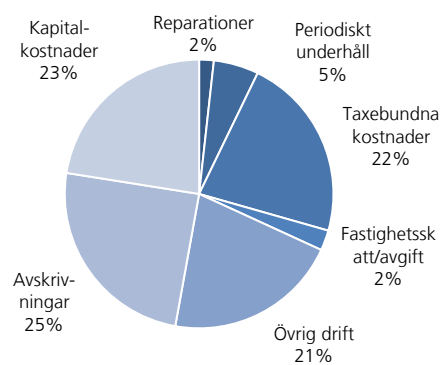
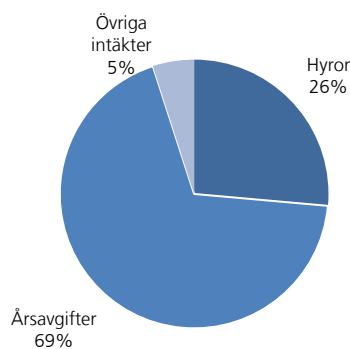
Under våren kunde vi hos SBC öppna ett räntekonto med automatisk överföring av överskottet på transaktionskontot hos dem. Det ger 0,55% ränta på sparat belopp upp till 4 miljoner kronor.

Föreningen äger åtta hyreslägenheter varav en kommer att säljas nu under hösten och förhoppningsvis inbringa en större summa.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 915 090	10 901 141
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 921 441	3 898 367
Finansiella intäkter	250	187
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 639
Medlemsinsatser	0	3 950 000
Ökning av kortfristiga skulder	16 369	0
	3 938 060	7 868 193
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 796 550	2 535 990
Finansiella kostnader	762 529	809 035
Ökning av kortfristiga fordringar	1 901	0
Minskning av långfristiga skulder	3 274 976	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	609 219
	5 835 955	4 854 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 017 194	13 915 090
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 897 895	3 013 949

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga fönster i källaren har blivit målade

Alla fönster och balkongdörrar i lägenheterna har fått nya tätningslister för att minimera värmeförlust och drag in i lägenheterna

Entréerna har fått ledstänger monterat utanför som stöd för de som behöver

Cykelförrådet har fått utökat antal cykelställ för att tillgodose behovet att alla ska kunna parkera sin cykel

Ett hobbyrum har inretts i källaren för skapande och för samvaro

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	721	706	408
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 031	1 126	1 176	990
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 107	18 013	18 262	14 505
Elkostnad/m ² totalyta	36	33	47	35
Värmekostnad/m ² totalyta	71	60	42	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	31	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	176	178	139
Soliditet (%)	64	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	526	-283	-407	387
Nettoomsättning (tkr)	3 903	3 882	3 772	2 759

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 550 m² bostäder och 41 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	107 357 500	0	0	107 357 500
Upplåtelseavgifter	2 110 000	0	0	2 110 000
Fond för yttre underhåll	500 000	250 000	0	250 000
S:a bundet eget kapital	109 967 500	250 000	0	109 717 500
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-803 812	-250 000	-283 280	-270 533
Årets resultat	525 804	525 804	283 280	-283 280
S:a ansamlad förlust	-278 008	275 804	0	-553 812
S:a eget kapital	109 689 492	525 804	0	109 163 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	525 804
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-553 812
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-278 008
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	183 524
att i ny räkning överförs	-94 484

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 902 668	3 882 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 774	16 291
Summa rörelseintäkter		3 921 441	3 898 367
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 393 049	-2 044 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 606	-251 708
Personalkostnader	Not 6	-238 894	-239 959
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-836 809	-836 809
Summa rörelsekostnader		-2 633 359	-3 372 799
RÖRELSERESULTAT		1 288 083	525 568
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 529	-809 035
Summa finansiella poster		-762 279	-808 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		525 804	-283 280
ÅRETS RESULTAT		525 804	-283 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	160 219 805	161 056 614
Summa materiella anläggningstillgångar	160 219 805	161 056 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	160 219 805	161 056 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 505	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 590 440	2 438 152
Summa kortfristiga fordringar	3 591 945	2 438 152
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	0	0
	0	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 427 454	11 477 242
Summa kassa och bank	8 427 454	11 477 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	12 019 400	13 915 394
SUMMA TILLGÅNGAR	172 239 205	174 972 007

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 467 500	109 467 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	500 000	250 000
Summa bundet eget kapital		109 967 500	109 717 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-803 812	-270 533
Årets resultat		525 804	-283 280
Summa ansamlad förlust		-278 008	-553 812
SUMMA EGET KAPITAL		109 689 492	109 163 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	47 125 072	42 200 000
Summa långfristiga skulder		47 125 072	42 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 699 952	22 900 000
Leverantörsskulder		60 845	153 896
Skatteskulder		157 936	150 272
Övriga skulder		52 668	49 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	453 240	354 733
Summa kortfristiga skulder		15 424 641	23 608 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 239 205	174 972 007

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	2 690 923	2 606 251
Hyror bostäder	1 006 831	1 099 915
Hyror förråd	28 800	28 000
Bredbandsintäkter	180 336	179 180
Hyesrabatt	-8 955	-31 661
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Gästlägenhet	1 600	400
Öresutjämning	-8	-9
	3 902 668	3 882 076

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Fakturerade kostnader	5 015	2 525
Övriga intäkter	13 759	13 766
	18 774	16 291

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	22 618
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 110	-1 182
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 961	6 145
	Snöröjning/sandning	0	6 976
	Städning entreprenad	54 606	53 424
	Hissbesiktning	5 126	7 455
	Myndighetstillsyn	0	7 995
	Gemensamma utrymmen	12 763	3 295
	Garage/parkering	1 000	0
	Sophantering	1 650	0
	Gård	7 686	-454
	Serviceavtal	66 495	9 665
	Förbrukningsmateriel	1 461	2 736
	Teleport/hissanläggning	4 814	10 789
	Brandskydd	21 655	0
	Fordon	49	0
		231 375	129 462
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 625
	Hyreslägenheter	18 033	0
	Tvättstuga	1 113	2 388
	Lås	13 148	7 300
	VVS	15 944	4 975
	Värmeanläggning/undercentral	393	0
	Ventilation	0	1 625
	Hiss	5 135	15 626
	Fönster	0	2 475
	Mark/gård/utemiljö	-1 482	731
	Skador/klotter/skadegörelse	8 886	0
		61 170	40 745
	Periodiskt underhåll		
	Källare	149	13 160
	Entré/trapphus	0	26 495
	Installationer	0	70 875
	VVS	0	901 450
	Fönster	173 500	36 750
	Mark/gård/utemiljö	9 875	0
		183 524	1 048 730
	Taxebundna kostnader		
	El	163 118	151 860
	Värme	324 082	273 878
	Vatten	165 605	150 393
	Sophämtning/renhållning	102 308	93 463
		755 113	669 594
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 495	75 021
	Bredband	0	3 502
		78 495	78 523
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 372	77 268
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 393 049	2 044 323

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	2 189	2 788
	Medlemsinformation	0	344
	Tele- och datakommunikation	10 731	9 013
	Juridiska åtgärder	0	20 845
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	22 500
	Föreningskostnader	16 575	24 418
	Styrelseomkostnader	0	377
	Fritids- och trivselkostnader	836	800
	Studieverksamhet	0	1 238
	Förvaltningsarvode	58 192	57 366
	Administration	9 192	2 953
	Korttidsinventarier	6 853	0
	Konsultarvode	32 133	103 096
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	5 970
		164 606	251 708

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	186 209	187 943
	Sociala kostnader	52 685	52 016
		238 894	239 959

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	836 809	836 809
		836 809	836 809

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 567 041	163 567 041
	Utgående anskaffningsvärde	163 567 041	163 567 041
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 510 427	-1 673 618
	Årets avskrivningar enligt plan	-836 809	-836 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 347 236	-2 510 427
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 219 805	161 056 614
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 886 143	79 886 143
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 168 000	47 140 000
	Taxeringsvärde mark	67 000 000	45 000 000
		123 168 000	92 140 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	92 000 000
	Lokaler	168 000	140 000
		123 168 000	92 140 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	700	-31
	Klientmedel hos SBC	2 304 519	2 437 848
	Fordringar kreditfakturer	0	335
	Räntekonto hos SBC	1 285 222	0
		3 590 440	2 438 152

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022-12-31	2020-2021-12-31
	Vid årets början	250 000	500 000
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-500 000
	Vid årets slut	500 000	250 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,320 %	10 450 000	11 000 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,450 %	19 475 024	21 100 000	2023-09-01
Handelsbanken	0,950 %	20 900 000	22 000 000	2026-09-01
Handelsbanken	0,950 %	11 000 000	11 000 000	2025-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		61 825 024	65 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 699 952	-22 900 000	
		47 125 072	42 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 475 072 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-06-30	2021-06-30
Sophämtning	56 939	0
Arvoden	28 064	11 428
Sociala avgifter	8 818	4 878
Ränta	4 598	4 840
Avgifter och hyror	354 821	333 587
Lås	0	0
Brandskydd	0	0
Fönster	0	0
VVS	0	0
Tak	0	0
Sophantering	0	0
Vatten	0	0
	453 240	354 733

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under juli-augusti monterades mot gatan ett nytt högre staket och grind med lås. Detta för att förhindra obehöriga att komma in på gården och därmed öka säkerheten för alla boende.

Försäljning av ytterligare en av föreningen ägd hyreslägenhet kommer att ske under hösten/vintern 2022

Lagning och målning av källargolvet är planerat att utföras under våren 2023.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 3 / 10 2022



Dennis Ling
Ordförande



Catharina Björkbäck
Sekreterare



Marie-Louise Sandberg
Kassör



Claes Erhnvall
Ledamot



Henry Wendelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 10 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbävern, org.nr 769636-2958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbävern för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat 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 Kungsbävern för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 12 oktober 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

	Budget 2022/2023	Utfall 2021/2022	Budget 2021/2022
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 690 688	2 690 923	2 685 000
Hyror bostäder	1 136 187	1 006 831	900 000
Hyror förråd	28 800	28 800	28 000
Bredbandsintäkter	180 336	180 336	178 000
Hyesrabatt	-3 387	-8 955	-4 509
Överlåtelse/pantsättning	0	3 140	0
Gästlägenhet	0	1 600	0
Öresutjämning	0	-8	0
Fakturerade kostnader	0	5 015	0
Övriga intäkter	37 500	13 759	0
	4 070 124	3 921 441	3 786 491
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-75 000	-50 110	-24 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 700	-3 961	-11 000
Snöröjning/sandning	0	0	-10 000
Städning entreprenad	-56 000	-54 606	-56 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-1 000
Hissbesiktning	0	-5 126	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-12 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-12 763	-1 000
Garage/parkering	0	-1 000	0
Sophantering	-10 000	-1 650	0
Gård	-6 000	-7 686	0
Serviceavtal	-60 000	-66 495	-20 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 461	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 814	0
Brandskydd	-9 000	-21 655	-8 000
Fordon	0	-49	0
	-256 700	-231 375	-153 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-146 000
Hyeslägenheter	-200 000	-18 033	0
Tvättstuga	-2 000	-1 113	0
Lås	-5 000	-13 148	0
VVS	-5 000	-15 944	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-393	0
Ventilation	-5 000	0	0
Hiss	-10 000	-5 135	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	1 482	0
Skador/klotter/skadegörelse	-3 500	-8 886	0
	-240 500	-61 170	-146 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Källare	-200 000	-149	-100 000
Fönster	0	-173 500	-400 000
Mark/gård/utemiljö	-260 000	-9 875	-100 000
	-460 000	-183 524	-800 000

	Budget 2022/2023	Utfall 2021/2022	Budget 2021/2022
Taxebundna kostnader			
El	-175 000	-163 118	-226 000
Värme	-330 000	-324 082	-200 000
Vatten	-170 000	-165 605	-143 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-102 308	-143 000
	-825 000	-755 113	-712 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 000	-78 495	-76 000
Bredband	-5 000	-7 818	0
	-84 000	-86 313	-76 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 500	-83 372	-76 000
	-77 500	-83 372	-76 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 500	-2 189	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 913	-8 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-21 875	-22 500
Föreningskostnader	-25 000	-16 575	-13 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-836	-11 000
Studieverksamhet	-2 000	0	-7 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-58 192	-60 000
Administration	-5 000	-9 192	-5 000
Korttidsinventarier	0	-6 853	0
Konsultarvode	-10 000	-32 133	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 100	-6 030	6 000
	-143 600	-156 788	-139 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-170 000	-169 050	-166 600
Övriga arvoden	0	-17 159	0
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-52 685	52 500
	-225 000	-238 894	-114 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-836 808	-836 809	-837 000
	-836 808	-836 809	-837 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 149 108	-2 633 359	-3 053 600
RÖRELSERESULTAT	921 016	1 288 083	732 891
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	222	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-800 000	-761 400	-822 000
Räntekostnader skattekonto	0	-915	0
Övriga räntekostnader	0	-214	0
	-800 000	-762 279	-822 000
RESULTAT	121 016	525 804	-89 109

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se