



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungslyckan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Maria 13	1987	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904

Värdeåret är 1929

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 181 kvm. Byggnadernas totalyta är 2181 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Stefan Peter Montan	Ordförande
Anna Marie Eveline Löfdahl	Styrelseledamot
Cecilia Jönsson	Styrelseledamot
Ejner Pedersen Trenter	Styrelseledamot
Gunver Mette Nissen	Styrelseledamot
Emma Josefin Hallström	Suppleant
Frida Marie Lindelöf	Suppleant

### Valberedning

Jennie Eklund

### Firmateckning

Tecknas av två personer i styrelsen.

## Revisorer

Hanna Fehland    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2073.

Styrelsen har för avsikt att uppdatera underhållsplanen under 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av tak, fönster, dekorationsmålning av väggar, el och lampor i en trappuppgången från Stenbocksgatan
- 2021** ● Byte 1 VP kompressor och 3 pumpar till VP anläggning
- 2019** ● Byte av balkongskydd
- 2018** ● Målning och renovering fasad  
Målning och renovering av fönster och portar  
Spolning av avloppsstammar
- 2017** ● Renovering av originalbalkonger
- 2015** ● Byte av vindsfönster, källar- och vindsdörrar
- 2014-2015** ● Utbyte av stuprör  
Byte av termostater på radiatorer  
Reparation av värmepump  
Renovering av källaren
- 2013-2014** ● Ombyggnad av värmeanläggning  
Utbyte av stuprör samt spolning av ledningar
- 2011-2012** ● Takrenovering

## Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av tak, fönster, dekorationsmålning väggar, el och lampor i trappuppgångarna från Kungsgatan

## Avtal med leverantörer

Underhåll och dekorationsmålning av trapphus    Sivhed Kreativt arbete pågår AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Några av de löpande avtalen (t.ex.. trappstädning, trädgårdsskötsel) har omförhandlats i syfte att spara kostnader. Det har också resulterat i att ett större engagemang från medlemmar har krävts för att underhålla trädgården.

En översyn av pågående avtal, med försök till omförhandlingar, fortsätter under 2024.

### Övriga uppgifter

Under 2024 planeras en översyn av internetleverantör och kabel TV leverantör (också kopplat fastighetens porttelefon-system).

Under 2023 har föreningen initierat ett arbete med en långsiktig (50 år) underhållsplan tillsammans med SBC. Besiktning av fastigheten gjordes i december 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 341 259	1 284 620	1 281 480	1 281 480
Resultat efter fin. poster	-217 255	41 156	115 636	153 106
Soliditet (%)	37	33	35	35
Yttre fond	1 086 336	1 011 336	936 336	861 336
Taxeringsvärde	38 600 000	38 600 000	38 600 000	38 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	613	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 333	3 791	3 791	3 791
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 333	3 791	3 791	3 791
Sparande per kvm totalyta, kr	205	167	209	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	61	46	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	115	110	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	28	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	204	178	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,43	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust beror uteslutande på ett omfattande och planerat underhåll av trapphuset under 2023 och 2024. Underhållet är finansierat av kassan. Resultatet av den löpande verksamheten är positivt och föreningen har ett positivt kassaflöde.

Styrelsen följer föreningens ställning nogsamt och utvärderar löpande behov av att justera årsavgifterna. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5% och ytterligare med 10% fr.o.m 1 mars 2024 .

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 983 334	-	-	1 983 334
Upplåtelseavgifter	2 074 666	-	-	2 074 666
Fond, yttre underhåll	1 011 336	-	75 000	1 086 336
Kapitaltillskott	48 620	-	-	48 620
Balanserat resultat	-505 432	41 156	-75 000	-539 276
Årets resultat	41 156	-41 156	-217 255	-217 255
<b>Eget kapital</b>	<b>4 653 680</b>	<b>0</b>	<b>-217 255</b>	<b>4 436 425</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-464 276
Årets resultat	-217 255
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
<b>Totalt</b>	<b>-756 531</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	341 747
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-414 784</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 341 259	1 284 620
Övriga rörelseintäkter	3	63 042	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 404 301</b>	<b>1 284 620</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 028 352	-756 088
Övriga externa kostnader	9	-120 138	-97 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 184	-323 194
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 471 674</b>	<b>-1 176 355</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-67 373</b>	<b>108 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 535	-71 942
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 653	4 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 882</b>	<b>-67 109</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-217 255</b>	<b>41 156</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-217 255</b>	<b>41 156</b>

# Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	10 258 960	10 582 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 258 960</b>	<b>10 582 144</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 300	1 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 260 260</b>	<b>10 583 444</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 506	3 755
Övriga fordringar	13	1 787 906	2 517 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 728	1 029 398
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 840 140</b>	<b>3 550 386</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 451	2 451
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 451</b>	<b>2 451</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 842 591</b>	<b>3 552 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 102 851</b>	<b>14 136 280</b>

# Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 106 620	4 106 620
Fond för yttre underhåll		1 086 336	1 011 336
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 192 956</b>	<b>5 117 956</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-539 276	-505 432
Årets resultat		-217 255	41 156
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-756 531</b>	<b>-464 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 436 425</b>	<b>4 653 680</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 553 650
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 553 650</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 268 650	3 715 000
Leverantörsskulder		217 685	1 058 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	180 091	155 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 666 426</b>	<b>4 928 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 102 851</b>	<b>14 136 280</b>

# Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-67 373</b>	<b>108 265</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	323 184	323 194
	<b>255 811</b>	<b>431 459</b>
Erhållen ränta	19 653	4 833
Erlagd ränta	-169 535	-72 206
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>105 929</b>	<b>364 086</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	916 133	-1 015 460
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-816 174	992 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>205 888</b>	<b>341 083</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-794 112</b>	<b>341 083</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 453 191</b>	<b>2 112 108</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 659 079</b>	<b>2 453 191</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kungslyckan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,43 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 284 989	1 228 681
Bredband	52 800	52 800
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	2 100	3 140
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	0	-1
<b>Summa</b>	<b>1 341 259</b>	<b>1 284 620</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Elstöd	58 247	0
Återbäring försäkringsbolag	4 795	0
<b>Summa</b>	<b>63 042</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 352	17 655
Städning enligt avtal	30 718	29 927
Brandskydd	6 831	0
Gårdkostnader	0	297
Gemensamma utrymmen	193	1 092
Garage/parkering	193	0
Snöröjning/sandning	13 305	7 039
Serviceavtal	10 484	10 484
Mattvätt/Hyrmattor	5 800	7 692
Förbrukningsmaterial	1 676	684
<b>Summa</b>	<b>71 552</b>	<b>74 870</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Trapphus/port/entr	0	1 518
Sophantering/återvinning	2 032	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 125
VVS	35 733	36 242
Vattenskada	0	7 763
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 199
<b>Summa</b>	<b>37 765</b>	<b>56 847</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Entr/trapphus	321 488	0
Balkonger/altaner	20 259	0
<b>Summa</b>	<b>341 747</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	20 768	134 095
Uppvärmning	299 790	249 941
Vatten	73 598	60 597
Sophämtning/renhållning	52 480	59 548
Grovsopor	8 266	5 650
<b>Summa</b>	<b>454 902</b>	<b>509 831</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	34 842	33 245
Kabel-TV	20 712	18 784
Bredband	35 052	32 131
Fastighetsskatt	31 780	30 380
<b>Summa</b>	<b>122 386</b>	<b>114 540</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	987	625
Tele- och datakommunikation	3 948	10 400
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	13 563
Styrelseomkostnader	0	6 100
Fritids och trivselkostnader	2 009	750
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	54 116	52 596
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	6 239	0
Administration	24 352	5 335
Konsultkostnader	2 144	2 625
Bostadsrätterna Sverige	4 630	4 630
<b>Summa</b>	<b>120 138</b>	<b>97 074</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	169 535	71 942
<b>Summa</b>	<b>169 535</b>	<b>71 942</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 440 027	12 440 027
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 440 027</b>	<b>12 440 027</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 857 883	-1 534 689
Årets avskrivning	-323 184	-323 194
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 181 067</b>	<b>-1 857 883</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 258 960</b>	<b>10 582 144</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>250 000</i>	<i>250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
<b>Summa</b>	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>

**NOT 12, LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 300	1 300
<b>Summa</b>	<b>1 300</b>	<b>1 300</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	129 288	63 102
Skattefordringar	1 990	3 390
Klientmedel	0	1 396 013
Transaktionskonto	588 455	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 787 906</b>	<b>2 517 233</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 747	1 013 018
Förutbet försäkr premier	11 819	11 202
Förutbet kabel-TV	5 478	5 178
Förutbet bredband	11 684	0
<b>Summa</b>	<b>30 728</b>	<b>1 029 398</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	-	-	löst	1 000 000
SEB	2024-01-28	4,84 %	2 715 000	2 715 000
SEB	2024-12-28	1,11 %	4 553 650	4 553 650
<b>Summa</b>			<b>7 268 650</b>	<b>8 268 650</b>
Varav kortfristig del			7 268 650	3 715 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 268 650 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	3 311	2 403
Uppl kostnad Värme	44 925	42 307
Uppl kostn räntor	6 938	2 605
Uppl kostn vatten	7 055	192
Uppl kostnad Sophämtning	5 953	1 520
Förutbet hyror/avgifter	111 909	106 790
<b>Summa</b>	<b>180 091</b>	<b>155 817</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 404 000	9 404 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att möta den fortsatt kraftiga inflationen under 2023 samt det faktum att ett av de bundna lånen löpte ut i december 2023, höjdes avgiften med 10% från den 1 mars 2024.

# Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Anna Marie Eveline Löfdahl  
Styrelseledamot

---

Carl Stefan Peter Montan  
Ordförande

---

Cecilia Jönsson  
Styrelseledamot

---

Ejner Pedersen Trenter  
Styrelseledamot

---

Gunver Mette Nissen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.06.2024 09:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.06.2024 14:28

DOCUMENT ID:

ByQ\_uNfwSA

ENVELOPE ID:

HJ\_uNMPHA-ByQ\_uNfwSA

DOCUMENT NAME:

Brf Kungsluckykan, 716407-2527 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ejner Pedersen Trenter etrenter@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 16:40 12.06.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/04) IP: 85.231.89.181
2. Anna Marie Eveline Löfdahl evelinelofdahl@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 21:58 12.06.2024 19:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/29) IP: 83.233.247.216
3. Carl Stefan Peter Montan Stefan.montan@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 07:03 13.06.2024 07:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/06) IP: 31.208.217.159
4. CECILIA JÖNSSON cecilia.jo@hotmail.com	Signed Authenticated	15.06.2024 09:18 12.06.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/04) IP: 90.233.209.0
5. Mette Nissen Mette@nissen.nu	Signed Authenticated	17.06.2024 09:34 12.06.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/29) IP: 94.234.117.89
6. HANNA FEHLAND hanna.fehland@se.ey.com	Signed Authenticated	17.06.2024 09:51 17.06.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/14) IP: 213.115.65.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungslucky, org.nr 716407-2527

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungslucky 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 revisionssed 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.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och 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 BRF Kungslucky för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### 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.

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.06.2024 09:54

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 12.06.2024 14:28

DOCUMENT ID:  
HJbdu4GvHC

ENVELOPE ID:  
Byx\_OVGwBC-HJbdu4GvHC

DOCUMENT NAME:  
23 Revisionsberättelse BRF kungslyckan.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA FEHLAND hanna.fehland@se.ey.com	Signed Authenticated	17.06.2024 09:54 17.06.2024 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/14) IP: 213.115.65.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed