

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Kungsänget  
Org nr: 769610-5373



## DAGORDNING

### Ordinarie föreningsstämma

Torsdag 26 april 2018 kl 18.30

### Sandåkerns klubblokal (vid Grubbeskolan)

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden för tiden fram till nästkommande ordinarie föreningsstämma till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och eventuella andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseordförande
18. Val av yrkesrevisor och ev. revisorssuppleant samt föreningsrevisor och ev. suppleant
19. Val av valberedning för högst två år
20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt behandling av inlämnade motioner
  - a) Stadgerevision andra läsningen
  - b) Proposition från styrelsen om byggande av carportar
  - c) Proposition från styrelsen om tilläggsavtal med Com Hem
  - d) Motion angående belysning i trapphus
21. Föreningsstämmans avslutande

## Ordförande har ordet

Så har ytterligare ett år gått i vårt vackra bostadsrättsområde. Våren började med att enskilda medlemmar färdigställde de stenläggningar som var påbörjade.

Det påtades och sattes nya och fler perenner i våra vackra rabatter. Och vår duktiga gårdsgrupp tog hand om dessa rabatter med sina gröna fingrar. Vill passa på att tacka för ert engagemang. En del buskar flyttades och gräsmattor förbättrades. Våra äppelträd togs även noga omhand.

Därefter asfalterades resterande vägar och farthinder gjordes. Belysning vid infarten samt på entréavlan installerades. Vill även tacka de boende som med sina krafter ställde upp och hjälpte till med detta. Ytterdörrarna och förrådsdörrarna fick en förbättring genom målning.

I den senare delen av året, så processade vi och behandlade en motion om att bygga flera carportar. Byggnadslov skickades in till kommunen.

Ventilationsservice utfördes och det beslutades att införa individuell elmätning. Vi utökade besöksparkeringar från tre till sju stycken och införde avgift på dessa via Parkster.

Vi hade god uppslutning vid våra vår och höststädnings dagar. Riktigt trevligt att så många vill hjälpa till att hålla vårt område fint.

Vår goda ekonomi, har gjort att vi kunnat amortera ordentligt på våra lån. Vi amorterade i runda tal 2 miljoner kronor under 2017

Ordförande

Ann-Louise Filipsson

---

## Innehållsförteckning

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

### Bilagor

Ordlista

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kungsänget får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnad för underhåll. Räntekostnaderna har försätter att minska, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 086 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kyrkhamnsskolan 1 i Umeå kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Kyrkhamnsvägen 20-38 i Umeå

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	Summa
20	40	60

### Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser
30	37

Total bostadsarea: 4 380 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 519 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll" nedan.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 5443 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 796 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av dörrar	63
Ventilation: byte av filter, luftmätning	106
Installationer: div elarbeten, nya lysarmaturer	21
Asfaltering av markytor	329

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Asfaltering	2008, 2016
Ommålning fasader	2011-2012
Ventilation	2013, 2015

*m*

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Louise Filipsson	ordförande	stämmen	2019
Gertrud Puu	sekreterare	stämmen	2019
Eva Emadén	ledamot	stämmen	2018
Jörgen Bang	ledamot	stämmen	2018
Curt Lindström	ledamot	stämmen	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jacob Wiberg	stämmen	2018
Shauna Adams	stämmen	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Roland Jansson	föreningens revisor	stämmen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	stämmen


Valberedning	Utsedd av
Gun Stolt	stämmen
Helena Andersson	stämmen
Stig Jakobsson	stämmen

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77.

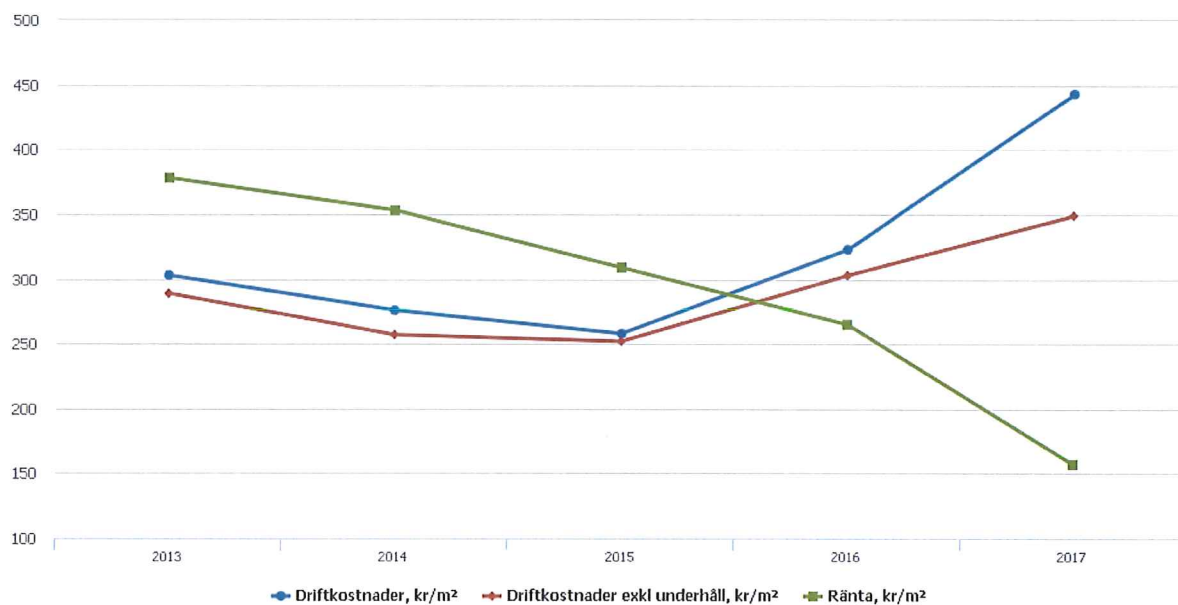
Under 2017 har det skett 9 överlåtelse.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 848 kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 7,5 % från och med 2018-01-01 i samband med att individuell debitering av hushållsel införs. 




## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 905	3 905	3 902	3 845	3 780
Resultat efter finansiella poster	568	611	684	423	430
Resultat exklusive avskrivningar	1 086	1 129	1 183	924	704
Avsättning till underhållsfond kr/m²	182	120	114	91	53
Soliditet %	39	38	37	36	35
Likviditet %	109	126	291	253	193
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	848	848	848	840	823
Driftkostnader, kr/m²	443	323	258	276	303
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	349	303	252	257	289
Ränta, kr/m²	157	265	309	353	378
Underhållsfond, kr/m²	682	572	472	342	224
Lån, kr/m²	8 884	9 140	9 516	9 685	9 787

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. 

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 285 000	2 505 105	-14 386	610 930
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			610 930	-610 930
Reservering underhållsfond		796 000	-796 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-519 163	519 163	
Årets resultat				567 661
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 285 000</b>	<b>2 881 942</b>	<b>219 707</b>	<b>567 661</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	496 544
Årets resultat	567 661
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-796 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	519 163
<b>Summa</b>	<b>787 368</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-200 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>587 368</b>

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

*m*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 905 000	3 904 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 916	115 318
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 032 917</b>	<b>4 020 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 939 997	-1 416 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 109	-250 036
Personalkostnader	Not 6	-66 360	-72 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-518 313	-518 203
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 784 778</b>	<b>-2 256 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 248 138</b>	<b>1 763 487</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 046	9 725
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-686 523	-1 162 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-680 477</b>	<b>-1 152 557</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>567 661</b>	<b>610 930</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>567 661</b>	<b>610 930</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	63 314 530	63 832 843
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	230 624	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 545 154</b>	<b>63 832 843</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 545 154</b>	<b>63 832 843</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	163 002	73 781
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 002</b>	<b>73 556</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 197 229	2 175 954
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 197 229</b>	<b>2 175 954</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 360 231</b>	<b>2 249 510</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>65 905 385</b>	<b>66 082 353</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	22 285 000	22 285 000	
Fond för yttre underhåll	2 881 942	2 505 105	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>25 166 942</b>	<b>24 790 105</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	219 707	-14 386	
Årets resultat	567 661	610 930	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>787 368</b>	<b>596 544</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 954 310</b>	<b>25 386 649</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 790 303	38 912 303
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 790 303</b>	<b>38 912 303</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 122 000	1 122 000
Leverantörsskulder	Not 18	546 207	136 334
Skatteskulder	Not 19	77 816	74 719
Övriga skulder	Not 20	0	1 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	414 748	449 347
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 160 771</b>	<b>1 783 401</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>65 905 385</b>	<b>66 082 353</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	15/25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 715 440	3 715 678
Hyror, p-platser	220 924	214 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 364	-27 800
Vattenavgifter	0	2 228
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 905 000</b>	<b>3 904 906</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	74 701	18 000
IT-avgifter	40 500	97 200
Övriga ersättningar	10 752	0
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-100	-242
Övriga rörelseintäkter	1 883	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>127 916</b>	<b>115 318</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-519 163	-89 302
Reparationer	-137 282	-45 647
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 900	-76 080
Försäkringspremier	-43 723	-35 500
Kabel- och digital-TV	-116 203	-116 032
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 644	-2 226
Obligatoriska besiktningar	-2 000	0
Bevakningskostnader	-4 198	-3 824
Snö- och halkbekämpning	-52 412	-63 536
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 200
Förbrukningsinventarier	-32 471	-28 277
Fordons- och maskinkostnader	0	-199
Vatten	-158 832	-153 532
Fastighetsel	-363 836	-359 679
Uppvärmning	-363 056	-375 152
Sophantering och återvinning	-65 275	-59 959
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 939 997</b>	<b>-1 416 145</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-4 071	-10 797
Förvaltningsarvode administration	-194 806	-189 896
IT-kostnader	-1 113	-4 167
Arvode, yrkesrevisorer	-9 626	-9 438
Övriga förvaltningskostnader	-14 438	-6 338
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 352	0
Representation	-5 111	-300
Kontorsmateriel	-7 058	-6 994
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	-2
Konsultarvoden	-2 906	-13 451
Bankkostnader	-2 726	-360
Övriga externa kostnader	-1 900	-7 619
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-260 109</b>	<b>-250 036</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-10 000
Styrelsearvoden	-23 500	-16 542
Sammanträdesarvoden	-22 800	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-2 833
Övriga kostnadsersättningar	-509	0
Övriga personalkostnader	-1 750	-1 000
Sociala kostnader	-11 801	-15 578
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-66 360</b>	<b>-72 353</b>

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-498 766	-498 656
Avskrivning Markanläggningar	-19 547	-19 547
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-518 313</b>	<b>-518 203</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 029	9 686
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	38
Övriga ränteintäkter	17	1
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 046</b>	<b>9 725</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-686 139	0
Övriga räntekostnader	-384	-1 162 282
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-686 523</b>	<b>-1 162 282</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	57 940 000	57 940 000
Mark	10 070 000	10 070 000
Markanläggning	426 202	0
	<b>68 436 202</b>	<b>68 010 000</b>

**Årets anskaffningar**

Markanläggning	0	426 202
	<b>0</b>	<b>426 202</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

**68 436 202**      **68 436 202**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

**Vid årets början**

Byggnader	-4 583 812	-4 085 156
Markanläggningar	-19 547	0
	<b>- 4 603 359</b>	<b>- 4 085 156</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-498 766	-498 656
Årets avskrivning markanläggningar	-19 547	-19 547
	<b>- 518 313</b>	<b>- 518 203</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 5 121 672**      **- 4 603 359**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**63 314 530**      **63 832 843**

**Varav**

Byggnader	52 857 422	53 356 188
Mark	10 070 000	10 070 000
Markanläggningar	387 108	406 655

**Taxeringsvärden**

Byggnader	51 000 000	51 000 000
Mark	17 400 000	17 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>68 400 000</b>	<b>68 400 000</b>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	35 829	35 829
	<b>35 829</b>	<b>35 829</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 829</b>	<b>35 829</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-35 829	-35 829
	<b>- 35 829</b>	<b>- 35 829</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 35 829</b>	<b>- 35 829</b>
--	-----------------	-----------------

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------

**Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	230 624	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>230 624</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-225
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>-225</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 762	43 723
Förutbetalda driftkostnader	1 302	0
Förutbetald vattenavgift	14 108	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 149	29 049
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 340	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 341	1 009
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>163 002</b>	<b>73 781</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 513 379	1 507 350
Transaktionskonto	683 850	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	668 605
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 197 229</b>	<b>2 175 954</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	38 912 303	40 034 303
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 122 000	-1 122 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 790 303</b>	<b>38 912 303</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,17 %		6 300 000,00	-6 300 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,15 %	2018-10-30	8 556 000,00	0,00	900 000,00	7 656 000,00
STADSHYPOTEK	1,06 %	2018-12-30	3 044 301,00	0,00	-2,00	3 044 303,00
NORDEA	1,17 %	2018-12-31	6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,91 %	2019-04-17	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,17 %	2020-12-30	8 334 000,00	0,00	222 000,00	8 112 000,00
STADSHYPOTEK	1,17 %	2021-12-30	7 800 000,00	0,00	0,00	7 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,40 %	2022-09-30	0,00	6 300 000,00	0,00	6 300 000,00
<b>Summa</b>			<b>40 034 301,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 121 998,00</b>	<b>38 912 303,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1.122.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4.488.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33.302.303,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 122 000	1 122 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 122 000</b>	<b>1 122 000</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	546 207	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	136 334
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>546 207</b>	<b>136 334</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	77 816	74 719
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>77 816</b>	<b>74 719</b>

**Not 20 Övriga skulder**


	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 001
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 001</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	18 738	15 144
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	35 000
Upplupna elkostnader	38 556	40 182
Upplupna värmekostnader	48 939	47 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	5 877
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 455	305 779
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>414 748</b>	<b>449 347</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	45 950 000	45 950 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser 

Styrelsens underskrifter

Umeå 1 mars 2018

Ort och datum



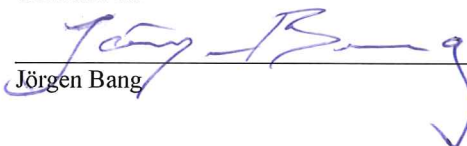
Ann-Louise Filipsson



Gertrud Puu



Eva Emadén



Jörgen Bang



Curt Lindström

Umeå 2018-04-06

KPMG AB



Nicklas Hermansson



Roland Jansson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kungsänget, org. nr 769610-5373

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kungsänget för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### 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 på fel.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kungsänget för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

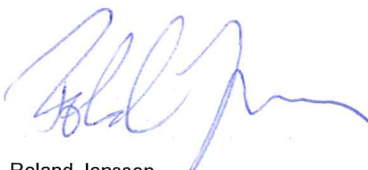
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst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

Umeå den 6/4-2018

KPMG AB



Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor



Roland Jansson  
Föreningsvald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Kungsänget

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Kungsänget i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

