

Årsredovisning

för

Brf Kylan

716415-1263

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Kylan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger kv Kylan nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus och småhus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 146 st. Den totala boytan är ca 11 926,5 kvm och lokalyta 1 466 kvm

Flerbostadshus:

41 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök

Radhus:

3 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
35 st 4 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har två kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler, personalutrymmen och undercentraler för fjärrvärme. Kvartershusen är även byggd så att det kan användas som skyddsrum.

Föreningen har 102 st garage, 56 motorvärmplatser, 8 st hyrstolpar och 33 st gästparkeringar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Samhall Umeå och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Aspia AB.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation)

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en aktuell underhållsplan upprättad i samarbete med Riksbyggen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, d.v.s. enligt underhållsplanen.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

3 st garage har försetts med laddare för el-bil. Alla tre är uthyrda. Uppgradering av Internet och kabel-Tv har uppgraderats till Singel-mood, vilket ger snabbare och säkrare nät. Bytet av operatör slutförs under oktober 2024.

Ventilationskontrollen är utförd och godkänd fram till 2029.

Fjärrvärmens undercentraler är utbytta.

Bastuaggregat är utbytt.

Brandsyn av garagen utförd för att kontrollera att inga brandfarliga vätskor eller gasbehållare förvaras där på ett otillåtet sätt.

Radonmätning utförd men resultatet är ännu inte klart.

Tak och hängrännor påbörjades med översyn under våren och har justerats efter snö.

Digitalisering av arkiverat material har genomförts.

4 parkeringar har avsatts för hemtjänst.

En gård har planerats om för bättre tillgänglighet vid snöröjning.

Timer på belysning lekplatser har installerats.

Planer inför 2024-2025

Arbetet på de nya garagen som påbörjades tidigare är fortfarande pausat p g a ränteläget och nya regler från EU.

På grund av ökade kostnader för fjärrvärme, el, sophantering och snöröjning kommer vi att behöva höja hyran från årsskiftet 2025-01-01. Hyran för garage- samt motorvärmestolpar kommer även att höjas på grund av ökade renoveringskostnader av garage i framtiden.

Soprummen kommer renoveras under hösten och fler laddplatser för el-bilar monteras.

Extra ventilationen samlingslokalen kommer installeras under hösten. Renovering lekplatser kommer ske till våren. Utomhusbelysning i förråd och garage behöver översyn. bristfälliga elledningar kommer bytas ut. Översyn av vårt interna värmenät avseende funktion och åtkomst kommer också genomföras.

2 st hjärtstartare har installerats i kvartersgåradarna på Kylgränd 85 och Glassgränd 86.

Förvaltningsavtalet med Samhall löper ut i januari och ny upphandling pågår med anbud från olika förvaltare, både teknisk och ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2023-12-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Nyström	Ledamot	Ordförande
Dan Wälivaara	Ledamot	Sekreterare
Mia Blomberg	Ledamot	
Sandra Morén	Ledamot	
Annika Arnofur	Ledamot	
Markus Rönnqvist	Suppleant	
Charlotta Westerlund	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Från föreningen	Hubert Sjödin (ordinarie)
	Vakant (suppleant)

Valberedning

Johanna Burwall (sammankallande), Jonas Brändström och Marianne Sandström.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-12.

Förändring i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 12 st).

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	9 399	8 979	8 701	8 598
Resultat efter finansiella poster	122	1 412	1 575	602
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	747,5	711,9	691,1	682,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 684,3	1 727,3	1 770,3	1 589,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 891,3	1 939,6	1 987,9	2 003,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	177,6	209,0	209,1	158,1
Räntekänslighet (%)	2,5	2,7	2,9	2,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192,9	164,0	164,5	161,7
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,2	93,1	94,1	93,9
Soliditet (%)	28,8	28,3	25,2	21,2
Skuldränta (%)	1,8	1,5	1,1	1,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	453 049	4 915 503	3 422 381	1 411 739	10 202 672
Disposition av föregående års resultat:			1 411 739	-1 411 739	0
Avsättning yttre rep.fond		500 000	-500 000		0
Ianspråk. yttre repfond		-297 910	297 910		0
Årets resultat				117 047	117 047
Belopp vid årets utgång	453 049	5 117 593	4 632 030	117 047	10 319 719

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 632 031
årets vinst	117 047
	4 749 078

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-250 102
i ny räkning överföres	4 499 180
	4 749 078

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

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 398 676	8 978 575
Övriga intäkter		74 607	153 641
		9 473 283	9 132 216
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 066 268	-5 618 263
Övriga kostnader		-634 545	-544 854
Personalkostnader	4	-257 306	-229 486
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-1 088 948	-1 088 948
Övriga rörelsekostnader		-922 924	0
		-8 969 991	-7 481 550
Rörelseresultat		503 293	1 650 666
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 434	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 680	-238 943
		-386 246	-238 926
Resultat efter finansiella poster		117 047	1 411 739
Resultat före skatt		117 047	1 411 739
Årets resultat	7	117 047	1 411 739

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 267 879	29 112 901
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	630 089	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	374 996	465 470
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	51 207	51 207
		29 324 171	29 629 578
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	5 000
		0	5 000
Summa anläggningstillgångar		29 324 171	29 634 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	891
Övriga fordringar		36 065	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	211 950	208 421
		248 015	209 318
<i>Kassa och bank</i>	12	6 264 836	6 212 142
Summa omsättningstillgångar		6 512 851	6 421 460
SUMMA TILLGÅNGAR		35 837 022	36 056 038

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		453 049	453 049
Fond för yttre underhåll		5 117 593	4 915 503
		5 570 642	5 368 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 632 031	3 422 381
Årets resultat		117 047	1 411 739
		4 749 077	4 834 121
Summa eget kapital		10 319 719	10 202 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 159 000	16 492 924
Summa långfristiga skulder		13 159 000	16 492 924
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 398 009	6 640 085
Förskott från kunder		742 801	757 534
Leverantörsskulder		610 136	267 955
Övriga skulder		1 384 159	1 515 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	223 198	179 091
Summa kortfristiga skulder		12 358 304	9 360 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 837 022	36 056 038

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	15	117 047	1 411 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 011 872	1 088 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 128 919	2 500 687
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		891	11 635
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 588	-9 417
Förändring av leverantörsskulder		342 181	19 704
Förändring av kortfristiga skulder		-97 244	258 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 335 159	2 781 079
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 706 465	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 706 465	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-576 000	-576 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-576 000	-576 000
Årets kassaflöde		52 694	2 205 079
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		6 212 142	4 007 063
Likvida medel vid årets slut		6 264 836	6 212 142

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Omklassificering av aktuell skattefordran eller skatteskuld har skett för den del som inte avser inkomstskatt och redovisas nu i enlighet med K3 som övrig kortfristig fordan eller övrig kortfristig skuld. Omklassificering har inte inneburit någon förändring på föreningens eget kapital.

I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkterna består av avgifter och hyror, vilket bokförs den månad de hänförs till.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Vatten & avlopp	60 år
Tak	60 år
Fönster	50 år
Garage	40 år
Fjärrvärme	25 år
El	50 år
Ventilation	50 år
Stomme, grund, fasad	100 år
Inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Hyror lokaler	44 209	40 718
Hyror garage och parkeringsplatser	575 557	583 867
Årsavgifter bostäder	8 914 683	8 489 994
Avsättning inre reparationsfond	-135 816	-135 816
Övriga nettointäkter	74 650	153 453
	9 473 283	9 132 216

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskötsel och städ	460 116	429 446
Löpande rep och underhåll 1)	404 490	340 132
Rep och underhåll enligt plan 2)	250 102	297 910
Uppvärmning	1 555 600	1 508 317
Snöröjning	594 365	622 281
El	474 701	147 253
Vatten och avlopp	552 934	540 224
Städning och renhållning	370 943	265 377
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	777 410	755 619
Fastighetsförsäkringspremier	192 646	179 379
Bredband	120 888	120 888
Kabel-TV	273 972	244 156
Arbete med skyddsrum	0	135 291
Arbete med garage och p-platser	38 101	31 990
	6 066 268	5 618 263

1) Specifikation av löpande reparationer och underhåll

Diverse elarbeten	40 676	11 006
Diverse byggarbeten	23 171	85 545
Tvättutrustning, inkl reparationer	160 127	0
Övriga reparationer, inkl arbete utfört av samhall	180 516	243 581
	404 490	340 132

2) Specifikation av reparationer och underhåll enligt plan

Åtgärder VA & ventilation,	50 608	0
Service tvättutrustning	0	18 577
Byte av låssystem	0	213 303
Staket m.m.	0	66 030
Tak & Ytskikt	142 468	0
Installation laddstolpar och service	57 026	0
	250 102	297 910

Not 4 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvoden, lön och andra ersättningar	205 668	176 568
Sociala avgifter	51 638	52 918
	257 306	229 486

Not 5 Byggnader och mark

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
Inköp	1 076 376	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 484 044	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 686 212	52 093 880
Ingående avskrivningar	-22 980 979	-21 982 505
Försäljningar/utrangeringar	1 561 120	0
Årets avskrivningar	-998 474	-998 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 418 333	-22 980 979
Utgående redovisat värde	28 267 879	29 112 901
Taxeringsvärden byggnader	119 298 000	119 298 000
Taxeringsvärden mark	66 639 000	66 639 000
	185 937 000	185 937 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-07-01	2022-07-01
	-2024-06-30	-2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	808 773	808 773
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	808 773	808 773
Ingående avskrivningar	-343 303	-252 829
Årets avskrivningar	-90 474	-90 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 777	-343 303
Utgående redovisat värde	374 996	465 470

Not 7 Fördelning av årets resultat enligt förslagen förändring av yttre underhållsfond

	2023-07-01	2022-07-01
	-2024-06-30	-2023-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	117 047	1 411 739
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	250 102	297 910
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-500 000	-500 000
Årets resultat efter fördelning av fond för yttre underhåll	-132 851	1 209 649

Not 8 Maskiner och andra tekniska tillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 578 870	2 578 870
Inköp	630 089	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 330 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878 658	2 578 870
Ingående avskrivningar	-2 578 870	-2 578 870
Försäljningar/utrangeringar	2 330 301	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 569	-2 578 870
Utgående redovisat värde	630 089	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	51 207	51 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 207	51 207
Utgående redovisat värde	51 207	51 207

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Årets nedskrivningar	-5 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 000	
Utgående redovisat värde	0	5 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	100 259	92 386
Förutbetald avgift IT-kostnader	30 222	30 222
Förutbetald avgift Kabel-TV	70 719	64 342
Övriga förutbetalda kostnader	0	9 670
Övriga upplupna intäkter	10 750	11 801
	211 950	208 421

Not 12 Likvida medel

	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel		
SEB	88 815	100 754
Handelsbanken	3 159 308	6 103 822
Handelsbanken	3 000 000	0
Handelsbanken	16 714	7 566
	6 264 837	6 212 142

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Stadshypotek 874238	3,69	2027-03-30	2 450 000	2 650 000
SEB 24165361	1,20	2025-03-28	5 283 924	5 283 924
Stadshypotek 827801	4,27	2028-06-30	4 675 000	4 975 000
Stadshypotek 667291	0,82	2025-09-30	3 534 000	3 534 000
Stadshypotek 868031	4,42	2025-03-01	3 614 085	3 690 085
Stadshypotek 720794	0,98	2026-09-30	3 000 000	3 000 000
			22 557 009	23 133 009
Kortfristig del av långfristig skuld			9 398 009	6 640 085

Amorteringar inom 1 år hanteras som kortfristig skuld.

Under nästa verksamhetsår ska föreningen, på bokslutsdagen, villkorsändra 2 lån och dessa klassas då som kortfristig skuld i och med att det är på bokslutsdagen 2025. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 159 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det 2 lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Fond för inre underhåll	1 314 941	1 391 760
Upplupna räntekostnader	13 129	2 474
Upplupen kostnad värme	63 301	53 377
Upplupen kostnad revision	31 000	31 000
Upplupen kostnad vatten	55 413	0
Övriga poster	60 355	92 240
	1 538 139	1 570 851

Not 15 Räkningar och utdelningar

	2024-06-30	2023-06-30
Erhållen ränta	-58 434	-17
Erlagd ränta	444 680	238 943
	386 246	238 926

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	51 679 200	51 679 200
	51 679 200	51 679 200

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Nyström
Ordförande

Annika Arnofur

Mia Blomberg

Sandra Morén

Dan Wälivaara

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

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Hubert Sjödin
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-11-21 09:02:17 UTC+00:00

Styrelseledamot

Dan Oswald Wälivaara



SE BankID - 6f763791-0eff-4758-8ef9-67644045091b

2024-11-21 09:27:05 UTC+00:00

Styrelseledamot

ANNIKA ARNOFUR



SE BankID - fac89e56-0fce-4428-92b4-1f2738a5f0ec

2024-11-21 09:37:49 UTC+00:00

Styrelseledamot

SANDRA PAULA ELISABETH MORÉ



SE BankID - 1c04d64d-863f-47e2-973f-5245cdf5aa9b

2024-11-21 11:33:39 UTC+00:00

Ordförande

Per Råger Emanuel Nyström



SE BankID - d0601636-30b5-4810-8aca-893e6c83869d

2024-11-21 12:33:33 UTC+00:00

Styrelseledamot

Inga-Maria Mia Blomberg



SE BankID - d8193f38-8082-40f3-99c7-8f86ea59675e

2024-11-21 14:21:04 UTC+00:00

Revisor

Karl Hubert Sjödin



SE BankID - 73c807f4-6ba2-4e83-912d-39844127055c

2024-11-21 15:52:17 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

FRIDA LUNDGREN



SE BankID - 4200b027-79c4-4253-867c-123cd9b24247

Rapport från auktoriserad FAR-konsult 2023-07-01 - 2024-06-30

Till företagsledningen i Brf Kylen Org.nr 716415-1263

Det är företagsledningen som har ansvaret för företagets redovisning samt för att den uppfyller de krav som ställs enligt tillämpliga lagar, regler och god redovisningssed.

En auktoriserad FAR-konsult har adekvat utbildning, är ansvarsförsäkrad, genomgår regelbundet kvalitetskontroll och följer Svensk standard för redovisnings- och lönetjänster, Reko.

Jag har biträtt Brf Kylen med tjänster enligt uppdragsavtal daterat 2018-01-10. Uppdraget har bestått av biträde med bokföring, lön, bokslut och årsredovisning.

Mitt arbete grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som tillhandahållits mig.

Jag har utfört mitt arbete enligt Svensk standard för redovisnings- och lönetjänster, Reko. Det innebär bland annat att jag har genomfört rimlighetsbedömningar och avstämningar för att utförandet av uppdraget ska hålla en hög kvalitet. Vidare innebär det att jag har beaktat bestämmelserna i bokföringslagen, årsredovisningslagen och lagar hänförliga till lönetjänster samt annan relevant normgivning.

Rapport om väsentliga händelser har inte lämnats under uppdragets utförande.

Mitt arbete innebär inte något bestyrkande.

Umeå

Cathrine Grönlund
Auktoriserad redovisningskonsult
Aspia AB

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Brf Kylens ordinarie föreningsstämma .

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes .

§2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes .

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 749 078, skulle disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-250 102
i ny räkning överföres	4 499 180

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kylen, org. nr 716415-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kylen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 oktober 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag. 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Kylan för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 registrerat revisionsbolag 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.

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:

- företaget 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Hubert Sjödin
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Hubert Sjödin

Förtroendevald revisor

Serienummer: 8592dd8cf9f8e5[...]67834c5e90c53

IP: 213.204.xxx.xxx

2024-11-21 14:11:12 UTC



FRIDA LUNDGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 5ae8e3456b26a6[...]00ac8727c000e

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-11-21 15:53:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>