



St Kungsgården



Årsredovisning 2025

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Budget 2025 utfall

Budget 2026

Revisionsberättelse

Även på vår hemsida www.kungsgarden.net

Årsredovisning

för

Bf Kungsgården, Thora 1, Exercisgatan 3, 211 49 Malmö

Organisationsnummer 74 60 00 - 0701

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Kungsgården avger härmed följande förvaltningsberättelse för tiden 1/1 2025 – 31/12 2025.

Föreningen

Bf Kungsgården är en fristående Bostadsförening som bildades år 1927. Idag rymmer den 27 lägenheter. Mer information om bakgrunden finns på vår hemsida www.kungsgarden.net. Föreningen arbetar med en långsiktig underhållsplan kombinerat med en likviditetsplan. Varje år sätts ett bestämt belopp av i budgeten till underhållsarbeten och amorteringar. År 2025 var taxeringsvärdet 30'000'000 kronor för Bf Kungsgården. Föreningen har en låg räntekänslighet med skuldkvoten 0,85 och ett lån på endast 520 kr/kvm. Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på gården den 13 maj. Närvarande var 14 personer som representerade 14 av våra lägenheter.

Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande: August Björkenfeldt fram till och med den 13 maj, därefter Eva Larsson.
- Vice Ordförande: Claes Ockborn Kastby fram till och med den 13 maj, därefter Marcus Hast.
- Kassör: Eva Larsson fram till och med den 13 maj, därefter Torgny Nilsson.
- Sekreterare: Angelica Bondesson.
- Informationsansvarig: Eva Larsson fram till och med den 13 maj, därefter Torgny Nilsson
- Tekniskt ansvarig: Marcus Hast fram till och med den 13 maj, därefter Fredrik Lindén.

Firmatecknare

Eva Larsson, Kent Bengtsson, Marcus Hast.

Revisorer

Jozef Bodnar och Denis Sandin utsågs vid årsstämman till revisorer. Maria Hagen utsågs till suppleant.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för BF Kungsgården och revisorerna har skött hela förvaltningen på egen hand för en kostnadsersättning på 990 kronor per ledamot och den totala förvaltningskostnaden var endast 20'486 kronor. I detta inkluderas medlemsavgift till "Bostadsrätterna", kostnader för årsmöte, information, hemsidan, bokföring och övrig administration.

Ansvarig för bokföring och även för hemsidan är Kent Bengtsson, tidigare styrelseledamot/ordförande och en fortsatt viktig resurs i föreningen.

Nya medlemmar under året

Ida och Kristofer Gall Lilja, lägenhet 3+4E, på Exercisgatan.

Hedvig Stjernqvist, lägenhet 10E, på Exercisgatan.

Alma Håkansson och Alexander Fehrlund Persson, lägenhet 24E, på Exercisgatan.

Uthyr i andra hand

Angelica Bondesson, 14K, till Ella Burman 1/9 2024 till 31/8 2025 samt 1/9 2025 till 31/8 2026.

Magnus Lindskog, 13K, till Johannes Fälth 1/2 2025 till 31/7 2025 samt 1/8 till 31/1 2026.

Möten och kommunikation

Under verksamhetsåret har tio protokollförda sammanträden hållits av styrelsen.

Nio informationsblad samt ett antal mindre utskick har mejlats till medlemmarna.

Husets dag

På våren träffades vi till ett större arrangemang som både omfattade gården och våra gemensamma utrymmen inomhus. Vi hyrde släp för att köra till tippen och slänga skräp.

På hösten samlades vi till en mindre gårdsstädning för att med gemensamma krafter ställa in utemöbler och göra fint inför vintern.

Ny månadsavgift

Månadsavgiften höjdes med tre procent från och med 1/1 2025 till följd av dyrare fasta kostnader.

Renovering av skorsten

Vid en skorstensinspektion på grannföreningen BF Björkens tak uppmärksammades att även en av våra skorstenar var i dåligt skick och behövde åtgärdas. Det gällde den skorsten som står kloss mot en av BF Björkens.

Vi beslutade att låta det av grannföreningen anlitade företaget Malmö Fasad & Kakel foga om skorsten samtidigt som man utförde motsvarande arbeten på granntaket. Det innebär att vi kunde dela kostnad för byggställningen med BF Björken.

Vår bedömning var att såväl samarbetet som det faktum att skorstenen kunde renoveras innan skadorna blev mer omfattande på sikt sparar oss pengar. Arbetet utfördes och slutfördes i december.

Varmt vatten i kallvattenkranarna

Under sommaren hade flera lägenheter problem med att det kom varmt vatten i kallvattenkranarna. Efter en omfattande felsökning visade det sig att det var en defekt backventil i fjärrvärmeanläggningen i källaren som var orsaken. Sedan detta åtgärdades har vattenförsörjningen fungerat utan anmärkning.

OVK

2025 var det återigen tid för den obligatoriska ventilationskontroll som måste genomföras av en certifierad kontrollant vart sjätte år. Några lägenheter fick en anmärkning som med ett undantag åtgärdades och godkändes vid en uppföljande kontroll. En lägenhet och en anmärkning kvarstår och kommer att åtgärdas och kontrolleras i början av 2026.

Fuktskada i lägenhet

I lägenhet 19E gav klinkergolvet i badrummet delvis vika och avslöjade en fuktskada som var ett resultat av en tidigare medlems bristfälliga renovering. Föreningens ansvar och skyldigheter i samband med dylika skador hanterades via vårt försäkringsbolag.

Samverkan i huset

På årsmötet kom förslag på ett rullande schema för översyn av huset. Tanken var och är att vi i huset turas om att en vecka i taget ha lite extra koll på huset, såsom att klippa gräset, sopa på gården, skotta vid behov, se om en glödlampa behöver bytas och så vidare. Ett schema skickade ut under hösten med en förhoppning om en större delaktighet i husets skötsel.

På gång

En betydande del av styrelsearbetet under hösten har varit att diskutera och förbereda inför kommande renoveringar 2026. Planen är att fasad och fönster mot gården samt även tak ska renoveras. I slutet av året inväntade vi offerter från företag som kan agera projektledare för detta omfattande projekt.

Fint på gården

Eva Larsson och Malin Moreau har sett till att vi har snyggt i rabatterna och Jozef Bodnar har klippt häcken.

Brandansvarig

Marcus Hast och Fredrik Lindén har utfört brandronder för att kontrollera att utrymningsvägarna är framkomliga samt att brandvarnare och brandsläckare fungerar.

Ställda Panter

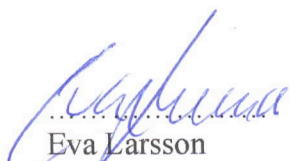
Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2025 hade föreningen totalt 920'000 kronor i lån.

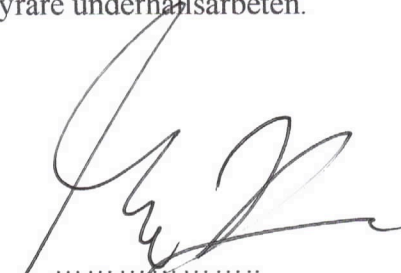
Försäkring

Bf Kungsgården har en komplett försäkring hos Trygg-Hansa. Försäkringen innefattar fullvärdesförsäkring för byggnaderna, ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfallsförsäkring för medlemmarna, rättsskydd och husbocksförsäkring.

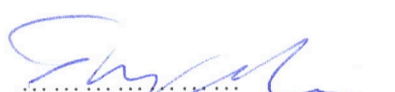
Ekonomisk ställning och resultat

Framgår av balans- och resultaträkningen. Ekonomin är fortsatt stabil. På stämman år 2006 beslutade vi att vi med hjälp av reparationsfonden alltid skall försöka skapa nollresultat. Årets överskott på 251'260,55 kronor flyttas till reparationsfonden. Den har byggts upp flera år för att kunna användas till dyrare underhållsarbeten.


Eva Larsson
Ordförande


Marcus Hast.
Vice Ordförande


Angelica Bondesson
Sekreterare


Torgny Nilsson.
Informationsansvarig/Kassör


Fredrik Lindén
Tekniskt ansvarig

Resultatrapport

	Perioden	Akkumulerat
Rörelsens intäkter och lagerförändring		
Nettoomsättning		
3590 Övriga sidointäkter	8 400,00	8 400,00
S:a Nettoomsättning	8 400,00	8 400,00
Övriga rörelseintäkter		
3801 Hyresintäkter-januari	89 038,00	89 038,00
3802 Hyresintäkter-februari	89 038,00	89 038,00
3803 Hyresintäkter-mars	89 038,00	89 038,00
3804 Hyresintäkter-april	89 038,00	89 038,00
3805 Hyresintäkter-maj	89 038,00	89 038,00
3806 Hyresintäkter-juni	89 038,00	89 038,00
3807 Hyresintäkter-juli	89 038,00	89 038,00
3808 Hyresintäkter-augusti	89 038,00	89 038,00
3809 Hyresintäkter-september	89 038,00	89 038,00
3810 Hyresintäkter-oktober	89 038,00	89 038,00
3811 Hyresintäkter-november	89 038,00	89 038,00
3812 Hyresintäkter-december	89 038,00	89 038,00
S:a Övriga rörelseintäkter	1 068 456,00	1 068 456,00
S:a rörelseintäkter och lagerförändring	1 076 856,00	1 076 856,00
Bruttovinst	1 076 856,00	1 076 856,00
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
6550 Trycksaker	-150,00	-150,00
6601 Underhåll tak	-63 175,00	-63 175,00
6602 Underhåll trapphus	-3 080,00	-3 080,00
6605 Underhåll kabel TV	-292,00	-292,00
6606 Underhåll VVS	-58,00	-58,00
6607 Underhåll Värmeanläggning	-18 510,00	-18 510,00
6609 Underhåll El-anläggning	-10 215,00	-10 215,00
6610 Underhåll skador	-71 208,00	-71 208,00
6613 Underhåll övrigt	-18 928,00	-18 928,00
7410 Styrelsearvode	-4 950,00	-4 950,00
7420 Revisionsarvode	-1 980,00	-1 980,00
7490 Övriga förvaltningskostnader	-13 406,00	-13 406,00
7710 Vatten och avlopp	-97 862,00	-97 862,00
7720 Värme	-306 846,00	-306 846,00
7730 Elektricitet	-31 135,00	-31 135,00
7740 Renhålln och städning	-78 730,00	-78 730,00
7745 Trädgårdskostnader	-2 138,00	-2 138,00
7770 Försäkringsprem fastighet	-16 739,00	-16 739,00
7791 Fastighetsskatt	-46 548,00	-46 548,00
S:a Övriga externa kostnader	-785 950,00	-785 950,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror	-785 950,00	-785 950,00
Rörelseresultat före avskrivningar	290 906,00	290 906,00
Avskrivningar		
7921 Avskrivn byggnader	-5 130,00	-5 130,00
S:a Avskrivningar	-5 130,00	-5 130,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	285 776,00	285 776,00
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	285 776,00	285 776,00
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8020 Ränteintäkter	1 407,55	1 407,55
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 407,55	1 407,55

Resultatrapport

	Perioden	Akkumulerat
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8120 Räntekostnader	-34 043,00	-34 043,00
8170 Bankkostnader	-1 880,00	-1 880,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-35 923,00	-35 923,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-34 515,45	-34 515,45
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	251 260,55	251 260,55
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	251 260,55	251 260,55
Bokslutsdispositioner		
8851 Avsättning Reparationsfond	-251 260,55	-251 260,55
S:a Bokslutsdispositioner	-251 260,55	-251 260,55
Resultat före skatt	0,00	0,00
Beräknat resultat	0,00	0,00

Balansrapport

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1910 Byggnader	342 000,00	0,00	342 000,00
1919 Ack avskrivn byggnader	-285 216,00	-5 130,00	-290 346,00
1830 Byggnadsinventarier	1 408 790,00	0,00	1 408 790,00
1839 Ack avskrivn byggnadsinv	-488 790,00	0,00	-488 790,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	976 784,00	-5 130,00	971 654,00
S:a Anläggningstillgångar	976 784,00	-5 130,00	971 654,00
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
1040 Checkräkningskonto	114 821,98	62 317,78	177 139,76
1041 E-Sparkonto	505 151,78	196 255,77	701 407,55
S:a Kassa och bank	619 973,76	258 573,55	878 547,31
S:a Omsättningstillgångar	619 973,76	258 573,55	878 547,31
S:A TILLGÅNGAR	1 596 757,76	253 443,55	1 850 201,31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2981 Inbetalda insatser	-117 000,00	0,00	-117 000,00
S:a Eget kapital	-117 000,00	0,00	-117 000,00
Långfristiga skulder			
2740 Reverslån	-920 000,00	0,00	-920 000,00
S:a Långfristiga skulder	-920 000,00	0,00	-920 000,00
Kortfristiga skulder			
2110 Leverantörsskulder	-44 650,00	-223,00	-44 873,00
2210 Skatteskulder	-3 676,00	-209,00	-3 885,00
2670 Reparationsfond fastighet	-425 483,76	-251 260,55	-676 744,31
2350 Förutbet hyresinkomster	-85 948,00	-1 751,00	-87 699,00
S:a Kortfristiga skulder	-559 757,76	-253 443,55	-813 201,31
S:a Eget kapital, avsättningar och skulder	-1 596 757,76	-253 443,55	-1 850 201,31
Beräknat resultat	0,00	0,00	0,00

Noter till balansräkningen för verksamhetsår 2025 i
Bf Kungsgården,

Konto 1390 **Interimsfordringar** 0 kr

Konto 1450 **På skattekontot 31/12 2025** 0 kr

Konto 2110 **Leverantörsskulder**

Elektricitet december 2025	2'983 kr
Värme december 2025	40'452 kr
Stena Recycling dec. 2025	<u>1'438 kr</u>
Summa	44'873 kr

Konto 2210 **Skatteskulder**

Preliminär skatt januari 2026	3'879 kr
(sista preliminära skatten för 2025)	
Restskatt enligt deklaration år 2024	<u>6 kr</u>
Betalas mars år 2026	Summa 3'885 kr

Konto 2350 **Förutbetalda Hyresinkomster**

Månadsavgifter för 2026 som betalats in år 2025	87'049 kr
Övriga sidointäkter	<u>650 kr</u>
Summa	87'699 kr

Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2025.

	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>
Månadsavgifter	1 068 456	1 068 456
Övr. Intäkter	12 000	8 400
Ränta	4 000	1 408
Summa Intäkter	1 084 456	1 078 264
Avsättning till underhåll	424 169	443 995
Förvaltningskostnader	20 000	20 486
Vatten & avlopp	98 000	97 862
Värme	314 000	306 846
El	34 000	31 135
Renhållning & städn.	87 000	78 730
Försäkringar	16 739	16 739
Ränta & bankkostn.	44 000	35 923
Skatt	46 548	46 548
Amortering av lån	0	0
Summa Kostnader	1 084 456	1 078 264

Inflationen stabiliserade sig under året och räntan på lånet blev lägre. Det betydde även att sparräntan blev lägre och de sista månaderna noll. Renhållningen blev billigare för att vi nu ersattes för viss återvinning. Totalt blev det alltså mer pengar över till underhåll. Detta var välbehövligt eftersom vi i år drabbades av tre kostsamma vattenskador.

Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2026.

	<u>Budget</u>
Månadsavgifter	1 100 520
Övr. Intäkter	8 000
Ränta	0
Summa Intäkter	1 108 520
Avsättning till underhåll	440 626
Förvaltningskostnader	22 000
Vatten & avlopp	105 000
Värme	325 000
El	33 000
Renhållning & städn.	83 000
Försäkringar	17 726
Ränta & bankkostn.	34 000
Skatt	48 168
Amortering av lån	0
Summa Kostnader	1 108 520

Månadsavgifterna höjdes med 3% för att kompensera för prisökningar.

Eon har aviserat en höjning med 6% för fjärrvärmen.

Vatten & avlopp lär bli minst 4% dyrare år 2026.

Den kommunala avgiften (skatten) höjs med 3,48%

Energiskatten sänks med 20% men kostnaden för elöverföring höjs.

Därför lär kostnaden för elektricitet bli runt samma som i fjol.

Vi räknar med att räntan ligger på en stabil nivå under året.

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025

Bf Kungsgården, organisationsnummer 74 60 00 – 0701

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

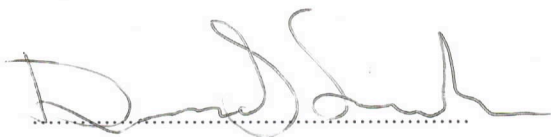
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi anser av vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Made 2. / 4 - 2026

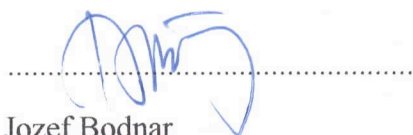
Ort och datum



Dennis Sandin

746000 31.3.2026

Ort och datum



Jozef Bodnar