

Årsredovisning för  
**BRF Kungsfågeln**  
719500-1040

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsfågeln får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 20230101-20231231.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheterna: Kungsfågeln 7, Grönsångaren 3 samt Lövsångaren 1. Fastigheterna är fullförsäkrade genom Länsförsäkringar.

**Föreningen har under räkenskapsåret haft följande styrelse och revisor:**

#### **Ordinarie ledamöter**

Katriina Seppänen  
Anders Ryman  
Johan Eklund  
Martin Palmgren  
Siw Eriksson

#### **Suppleanter**

Anna-Karin Hallström  
Ulf Eriksson

#### **Revisor**

Magnus Nordén

#### **Intern revisor**

Ulrika Lindström

#### **Förvaltning**

Föreningens fastigheter sköts av styrelsen och föreningens fastighetsskötare.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna MittNord. Arvode till styrelsen utgår för det löpande året.

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. Under året har styrelsen haft 16 protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsyta är 7 904 kvm.

Taxeringsvärde på föreningens fastigheter är sammanlagt 93.591.000 kr.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen består av 104 st lägenheter och under året har det skett 4 överlåtelser.

#### **Pant- och överlåtelsavgifter**

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut tas följande avgifter ut:

\*Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren med 2,5% av Prisbasbeloppet (1433 kr för 2024).

\*Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (573 kr för 2024),

#### **Beskattning**

Föreningen beskattas som en äkta förening.

#### **Händelser under året**

- \*Besiktning av föreningens fastigheter görs med jämna mellanrum av ordförande och av föreningen anställd fastighetsskötare.
- \*Installation av solceller på hus 9, 14 och 24.
- \*Fyra banklån har lagts om.
- \*Rustat rabatt vid hus 24.
- \*Återställning av mark som gått illa åt av vildsvin.
- \*Två kallmanglar har köpts in till hus 9 och 14.

### Lån

Föreningen har totalt 7 st banklån hos Handelsbanken.  
Totalt lånebelopp per den 31 dec 2023 uppgår till 5.721.811 kr.  
Ett lån på 805.828 kr villkorsändras år 2024.  
Fyra lån på totalt 2.593.443 kr villkorsändras år 2025.  
Två lån på totalt 2.322.540 kr villkorsändras år 2026.

### Föreningens ekonomi

Årets underskott på 7.741 kr är tillfälligt och styrelsens budget för kommande år visar på ett plusresultat.  
Årsavgifterna har från 2024-01-01 höjts med 20%.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 591 919	4 431 263	4 261 837	4 192 434
Resultat efter finansiella poster	-7 741	131 624	217 837	432 178
Soliditet, %	44	44	44	42
Årsavg per kvm upplåten med bostadsrätt	537	-	-	-
Skuldsättning per kvm	623	-	-	-
Sparande per kvm	30	-	-	-
Räntekänslighet	1,3	-	-	-
Energikostnad per kvm	255	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt	724	-	-	-
Årsav andel i % av totala rörelseintäkter	89	-	-	-

### Sparande

Definition: Årets resultat + summan av avskivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll per kvm totalt yta (boyta + lokalyta) + kostnader som inte är en del av den normal verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.  
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).  
Varför: Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.  
Varför: Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för räntehöjningar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

### Energikostnad

Definition: Totala kostnader för el, värme och vatten per kvm total yta (boyta + lokalyta).  
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Årsavgifter

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrätten)  
Varför: Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på

bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	904 400	106 630	4 249 144	131 624
Omföring av föreg års vinst			131 624	-131 624
Årets resultat				-7 741
<b>Vid årets slut</b>	<b>904 400</b>	<b>106 630</b>	<b>4 380 768</b>	<b>-7 741</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att resultatet överföres till Balanserat resultat.	
Balanserat resultat	4 380 768
Årets resultat	-7 741
Totalt	4 373 027
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-7 741
Summa	4 373 027

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 591 919	4 426 489
Övriga rörelseintäkter		160 281	8 774
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 752 200</b>	<b>4 435 263</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-3 509 944	-3 045 210
Personalkostnader	3	-782 225	-761 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-397 796	-408 378
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 689 965</b>	<b>-4 215 325</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>62 235</b>	<b>219 938</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	98 076	11 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-168 052	-100 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 976</b>	<b>-88 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 741</b>	<b>131 624</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 741</b>	<b>131 624</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 741</b>	<b>131 624</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	7 764 307	6 133 086
Inventarier, verktyg och installationer	8	963 464	1 192 344
Summa materiella anläggningstillgångar		8 727 771	7 325 430
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 727 771	7 325 430
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		433	-
Övriga fordringar		321 696	154 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 651	70 308
Summa kortfristiga fordringar		392 780	224 759
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		150 000	-
Summa kortfristiga placeringar		150 000	-
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 922 135	4 769 165
Summa kassa och bank		2 922 135	4 769 165
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 464 915	4 993 924
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 192 686	12 319 354

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		904 400	904 400
Reservfond		106 630	106 630
Summa bundet eget kapital		1 011 030	1 011 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 380 768	4 249 144
Årets resultat		-7 741	131 624
Summa fritt eget kapital		4 373 027	4 380 768
<b>Summa eget kapital</b>		5 384 057	5 391 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 754 163	3 607 760
Summa långfristiga skulder		4 754 163	3 607 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		967 648	2 303 659
Leverantörsskulder		127 681	282 580
Skatteskulder		111 744	135 636
Övriga skulder		59 028	44 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		788 365	553 341
Summa kortfristiga skulder		2 054 466	3 319 796
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		12 192 686	12 319 354

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-7 741	131 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	437 336	409 442
	429 595	541 066
Betald skatt	29 641	-147 432
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>459 236</b>	<b>393 634</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-347 661	-36 826
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 640	316 153
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>175 215</b>	<b>672 961</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 832 637	-879 480
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 832 637</b>	<b>-879 480</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-189 608	-197 108
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-189 608</b>	<b>-197 108</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 847 030</b>	<b>-403 627</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 769 165</b>	<b>5 172 793</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 922 135</b>	<b>4 769 166</b>



## Noter till kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar byggnader	201 416	201 416
Avskrivningar inventarier	196 380	206 962
Korrigerig inventarier fg år	32 500	
Upplupna räntekostnader	7 040	1 064
	<u>437 336</u>	<u>409 442</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Solcellsanläggning med avskrivning början år 2024	15
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Servicebil	5

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 345 766	4 185 059
Lokaler	3 340	3 000
EI	118 318	
Parkering/garage	249 300	238 430
Hysesrabatt	-124 800	
Öres- och kronutjämning	-5	
<b>Summa</b>	<b>4 591 919</b>	<b>4 426 489</b>

### Not 3 Personal

#### *Personal*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Not 4 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	441 335	648 008
Värme	1 066 892	875 216
Vatten och avlopp	504 234	477 858
Renhållning	203 729	135 608
Reparationer och underhåll	267 559	135 875
Fastighetsavgift	191 166	183 886
Fastighetsförsäkring	180 713	147 436
Övriga kostnader	661 317	513 408
<b>Summa</b>	<b>3 516 945</b>	<b>3 117 295</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	98 076	11 841
<b>Summa</b>	<b>98 076</b>	<b>11 841</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	-168 052	-100 155
<b>Summa</b>	<b>-168 052</b>	<b>-100 155</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 871 651	13 871 651
Under räkenskapsåret anskaffat för	1 832 637	
	<u>15 704 288</u>	<u>13 871 651</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 738 565	-7 537 149
-Årets avskrivning enligt plan	-201 416	-201 416
	<u>-7 939 981</u>	<u>-7 738 565</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 764 307</b>	<b>6 133 086</b>

#### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 300 666	2 446 186
-Nyanskaffningar		879 480
-Avyttringar och utrangeringar	-32 500	-25 000
Vid årets slut	<u>3 268 166</u>	<u>3 300 666</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 108 322	-1 926 360
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		25 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-196 380	-206 962
Vid årets slut	<u>-2 304 702</u>	<u>-2 108 322</u>

Redovisat värde vid årets slut

963 464

1 192 344

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Kortfristig del</i>
Lån 356079	805 028	4,90	805 828
Lån 358682	670 000	4,60	40 000
Lån 348220	696 000	1,27	16 000
Lån 350023	1 512 540	1,45	37 816
Lån 358683	557 443	4,60	10 004
Lån 358684	670 000	4,60	40 000
Lån 195860	810 000	4,92	18 000
	<b>5 721 011</b>		<b>967 648</b>

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	<i>9.287.000</i>	<i>9.287.000</i>

**Eventalförpliktelser**

Övriga eventalförpliktelser

inga

inga

**Summa eventalförpliktelser**

## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Katriina Seppänen Datum  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Anders Ryman Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Eklund Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Siw Eriksson Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Palmgren Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Magnus Nordén  
Auktoriserad revisor