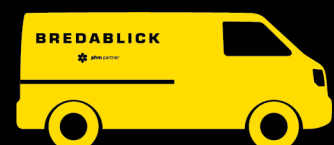


Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona

Org.nr: 744000-1134

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona, 744000-1134, med säte i Landskrona, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Almin Piro
Ledamot	Arne Jönsson
Ledamot	Tony Månsson
Ledamot	Gulli Mattsson
Ledamot	Jenny Nilsson
Ledamot	Maja Radojevic
Ledamot	Håkan Wastrell
Suppleant	Anna Holst
Suppleant	Marie Holmander

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2025
2026
2025
2025
2025
2026

Revisorer

Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Intern revisor	Ingrid Bengtsson Rijavec

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hazbije Dizdarevic, sammankallande, och Per-Olof Bengtsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Landskrona Bonden 3, Landskrona Kungen 6, Landskrona Kungen 7 och Landskrona Kungen 8 i Landskrona kommun med därpå uppförda byggnader med 392 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Fastigheternas adresser är Segergatan 2 A-E, 4 A-D, 6 A-E och 8 A-D .

Föreningen upplåter 392 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 133 garage, 305 parkeringsplatser, 104 cykelförråd samt ett antal förråd med hyresrätt. Föreningen har dessutom 35 besöksparkeringar, fritidslokal, hobbylokal/bibliotek, övernattningsrum samt en bastuanläggning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	104	209	39

Total tomtarea:	70 999	kvm
Total bostadsarea:	28 960	kvm
Total lokalaria:	226	kvm
Total garagearea:	1 291	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB

100

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Storuman Energi
Fjärrvärme	Landskrona Energi
Jour	Security Assistance
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons tvättmaskinservice
Serviceavtal ventilation	Driftoptimering i Sverige
Serviceavtal entrémattor	Elis Textil Service
Serviceavtal portar	Assa Abloy
Serviceavtal el	Assemblin
Serviceavtal VVS	Sandbäckens Rör



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 539 013 kr och planerat underhåll för 307 751 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-12-01 av JL Projektleddning. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 594 900 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 52 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 155 584 kr, detta motsvarar 103 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 samt extra föreningsstämma 2024-11-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Avskrivningarna har ökat jämfört med föregående år, detta till följd av de investeringar som gjorts av stambyte och hissar. Dessa tillgångar skrivs av efter periodisk livslängd.

Under året har det varit högre kostnader avseende reparation av passagesystemet, detta på grund av att det inte finns några reservdelar. Beslut har därmed tagits om att byta ut hela passagesystemet i början av 2025.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 29 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 503 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 513 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV, värme, brf-tillägg samt en parkeringsplats.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	23 355	23 053	19 760	19 430
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 023	2 463	2 921	5 006
Förändring av underhållsfond, tkr	1 287	1 564	1 350	1 083
Resultat efter fondförändringar, tkr	-2 310	899	1 571	3 923
Sparande kr/kvm	157	203	185	251
Soliditet (%)	22	24	26	31
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	772	748	653	642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	94	96	96
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	679	653	558	537
Driftkostnad kr/kvm	360	329	349	326
Energikostnad kr/kvm	162	143	163	146
Ränta kr/kvm	181	159	47	13
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	52	51	55	54
Skuldsättning kr/kvm	5 196	4 808	4 182	2 899
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt kr/kvm	5 525	5 113	4 447	3 083
Räntekänslighet (%)	8	7	8	6
Snittränta (%)	3.48	3.32	1.12	0.44

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 510 805	28 419 877	16 178 553	2 462 969
Disposition enligt föreningsstämma			2 462 969	-2 462 969
Avsättning till underhållsfond		1 594 900	-1 594 900	
Anspråktagande av underhållsfond		-307 751	307 751	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 023 095
Vid årets slut	1 510 805	29 707 026	17 354 373	- 1 023 095

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	18 641 522
Årets resultat före fondförändring	- 1 023 095
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 594 900
Anspråktagande av underhållsfond	307 751
Summa över/underskott	16 331 278

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	16 331 278
Totalt	16 331 278

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

20 495 872

19 856 539

Övriga rörelseintäkter

3

2 858 809

3 196 919

Summa rörelseintäkter

23 354 681

23 053 458

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-539 013

-347 977

Planerat underhåll

5

-307 751

0

Driftskostnader

6

-11 098 731

-10 133 974

Övriga kostnader

7

-769 627

-689 767

Personalkostnader

8

-637 254

-525 066

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-5 543 500

-4 132 434

Summa rörelsekostnader

-18 895 876

-15 829 218

RÖRELSERESULTAT

4 458 805

7 224 240

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

93 012

149 000

Räntekostnader

-5 574 912

-4 910 271

Summa finansiella poster

-5 481 900

-4 761 271

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 023 095

2 462 969

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 023 095

2 462 969

ÅRETS RESULTAT

-1 023 095

2 462 969



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	189 249 491	189 173 967
Inventarier, maskiner och installationer	12	2 525 219	870 146
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	12 391 878	7 826 524
Summa materiella anläggningstillgångar		204 166 588	197 870 637
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 166 588	197 870 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror		168 313	168 313
Summa varulager m.m.		168 313	168 313
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 388	21 944
Övriga fordringar		334 013	38 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 503 095	445 373
Summa kortfristiga fordringar		1 866 496	505 924
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	7 073 679	2 870 757
Summa kassa och bank		7 073 679	2 870 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 108 488	3 544 994
SUMMA TILLGÅNGAR		213 275 076	201 415 631



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Underhållsfond		29 707 026	28 419 877
Summa bundet eget kapital		31 217 831	29 930 682
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 354 373	16 178 553
Årets resultat		-1 023 095	2 462 969
Summa fritt eget kapital		16 331 278	18 641 522
SUMMA EGET KAPITAL		47 549 109	48 572 204
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	79 075 000	87 361 750
Summa långfristiga skulder		79 075 000	87 361 750
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		79 075 000	87 361 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15 , 16	80 931 750	60 711 500
Leverantörsskulder		2 772 163	2 166 603
Skatteskulder		64 948	48 876
Övriga skulder		62 318	52 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 819 788	2 501 791
Summa kortfristiga skulder		86 650 967	65 481 677
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		86 650 967	65 481 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 275 076	201 415 631



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 458 805	7 224 240
Avskrivningar	5 543 500	4 132 434
Summa	10 002 305	11 356 674
Erhållen ränta	93 012	149 000
Erlagd ränta	-5 574 912	-4 910 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 520 405	6 595 403
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-1 360 572	113 450
Ökning av rörelseskulder	949 040	-3 276 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 108 873	3 432 168
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 839 450	-43 650 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 839 450	-43 650 889
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	72 760 000	80 000 000
Amortering av låneskulder	-60 826 500	-60 706 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 933 500	19 293 500
Årets kassaflöde	4 202 923	-20 925 221
Likvida medel vid årets början	2 870 757	23 795 978
Likvida medel vid årets slut	7 073 680	2 870 757



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	5-120
Inventarier, maskiner och installationer	5-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	19 671 924	18 915 024
Hyror lokaler	40 000	40 000
Hyror p-platser/garage	678 722	677 105
Övriga objekt	105 226	224 410
Totalt årsavgifter och hyror	20 495 872	19 856 539

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	27 752	21 907
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	21 750	27 000
Uppvärmning	2 401 442	2 401 441
Debiterade tillval	37 633	37 632
Överlåtelseavgifter	43 223	50 052
Övriga intäkter	162 369	494 246
Kommunikation	164 640	164 641
Totalt övriga rörelseintäkter	2 858 809	3 196 919

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 ett elstöd om 359 505 kr.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	101 017	7 376
Reparation hiss	0	99 045
Armaturer, gemensamma utrymmen	47 211	34 027
Övriga installationer	15 689	1 678
Reparation markytor	0	7 250
Vattenskador	0	12 406
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	117 094	74 183
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	60 422	34 970
VA & sanitet, installationer	58 785	0
Värme, installationer	8 407	40 015
Ventilation, installationer	1 156	8 844
El, installationer	22 458	21 586
Tele/TV/porttelefon, installationer	106 774	6 598
Totalt reparationer	539 013	347 977



Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	81 579	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	67 467	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 080	0
Underhåll markytor	140 625	0
Totalt planerat underhåll	307 751	0

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	850 455	776 780
Uppvärmning	2 460 132	2 372 186
Vatten och avlopp	1 682 515	1 264 277
Avfallshantering	619 182	595 147
Teknisk förvaltning	3 629 060	3 495 752
Serviceavtal	131 738	168 501
Besiktningsskostnader	89 998	0
Systematiskt brandskyddsarbete	11 669	7 318
Snöröjning	188 574	92 638
Bevakningskostnader	37 028	41 981
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 464	13 655
Kabel-TV	153 486	149 878
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	19 038	23 655
Försäkringar	371 129	355 392
Förbrukningsmaterial	164 643	110 266
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	682 620	666 548
Totalt driftskostnader	11 098 731	10 133 974

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	12 447	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 700	12 700
Förvaltningskostnader	502 926	480 950
Revision	45 900	40 250
Tele och post	3 110	4 751
Självrisker vid skada	0	30 350
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	9
Jurist- och advokatkostnader	23 488	3 708
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 986	0
Kontorsmateriel och trycksaker	4 972	12 761
Bankkostnader	5 986	4 150
Hyra av anläggningstillgångar	41 879	991
IT-tjänster	12 370	3 688
Övriga externa tjänster	86 248	8 750
Övriga externa kostnader	11 616	69 561
Övriga kostnader	0	17 148
Totalt övriga kostnader	769 627	689 767



Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	265 501	227 510
Föreningsvald revisor	11 000	11 000
Valberedning	5 500	8 000
Övriga arvoden	227 820	172 242
Sociala kostnader	127 433	106 240
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	74
Totalt personalkostnader	637 254	525 066

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	5 327 890	3 784 619
Inventarier, maskiner och installationer	215 610	179 502
Nedskrivning av omsättningstillgångar	0	168 313
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	5 543 500	4 132 434

Not 10. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	244 234 164	122 773 628
Mark	6 051 025	6 051 025
Markanläggningar	86 369	86 369
Pågående nyanläggningar	7 186 598	86 195 306
Årets anskaffning byggnader	5 403 414	121 460 536
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	10 608 694	43 091 754
Omklassificering av pågående nyanläggning	-5 403 414	-121 460 536
Utgående anskaffningsvärden	268 166 850	258 198 082
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 61 111 222	- 57 326 603
Markanläggningar	- 86 369	- 86 369
Årets avskrivning på byggnader	- 5 327 890	- 3 784 619
Utgående avskrivningar	-66 525 481	-61 197 591
Utgående redovisat värde	201 641 369	197 000 491
<i>Varav</i>		
Byggnader	183 198 466	183 122 942
Mark	6 051 025	6 051 025
Pågående nyanläggningar	12 391 878	7 186 598
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	222 715 000	214 546 000
Taxeringsvärde mark	62 820 000	62 820 000
	285 535 000	277 366 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	281 000 000	273 000 000
Lokaler	4 535 000	4 366 000
	285 535 000	277 366 000



Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	164 701 000	122 250 000
Fastighetsinteckningar i eget förvar	0	29 575 000
Summa:	164 701 000	151 825 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	3 027 081	2 804 572
Årets anskaffningar	1 870 683	222 509
Utgående anskaffningsvärden	4 897 764	3 027 081
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 156 935	- 1 977 433
Årets avskrivningar	- 215 610	- 179 502
Utgående avskrivningar	- 2 372 545	- 2 156 935
Utgående redovisat värde	2 525 219	870 146
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 503 095	445 373
Summa	1 503 095	445 373
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 059 707	2 591 351
Transaktionskonto Swedbank	13 973	279 406
Summa	7 073 680	2 870 757



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	80 931 750	60 711 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	59 075 000	67 361 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	20 000 000	20 000 000
Summa	160 006 750	148 073 250

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB	2030-03-25	2,66 %	20 000 000	20 000 000
Fastighetslån Swedbank*	2025-02-28	3,00 %	19 950 000	0
Fastighetslån Swedbank*	2025-01-28	3,41 %	12 935 000	0
Fastighetslån Nordea	2025-11-12	2,72 %	39 760 000	0
Fastighetslån Swedbank	2027-04-23	3,95 %	19 850 000	19 950 000
Fastighetslån SBAB	2028-05-19	3,77 %	19 825 000	19 925 000
Fastighetslån SEB	Lån löst		0	20 000 000
Fastighetslån Stadshypotek	2025-03-01	0,80 %	4 426 750	4 648 250
Fastighetslån Stadshypotek	2025-12-30	0,85 %	3 460 000	3 700 000
Fastighetslån SBAB	Lån löst		0	39 850 000
Fastighetslån Swedbank	2026-11-25	4,00 %	19 800 000	20 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			160 006 750	148 073 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-80 931 750	-60 711 500
			79 075 000	87 361 750

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	14 450	14 456
Upplupna räntekostnader	364 883	181 111
Förutbetalda intäkter	1 921 903	1 846 691
Upplupna revisionsarvoden	45 900	43 750
Upplupna kostnader	472 653	415 783
Summa	2 819 789	2 501 791



Underskrifter

Landskrona enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Almin Piro
Ordförande

Arne Jönsson
Ledamot

Tony Månsson
Ledamot

Gulli Mattsson
Ledamot

Jenny Nilsson
Ledamot

Maja Radojevic
Ledamot

Håkan Wastrell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Ingrid Bengtsson Rijavec
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:56

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson • 25.04.2025 10:18

DOCUMENT ID:

HkrLB6ukxe

ENVELOPE ID:

Byg4Urp_1gg-HkrLB6ukxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona.
pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CARL HANS TONY MÅNSSON	Signed	25.04.2025 14:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/12/18)
	Authenticated	25.04.2025 14:43	Low	
ALMIN PIRO	Signed	25.04.2025 15:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/09/01)
	Authenticated	25.04.2025 12:55	Low	
ARNE JÖNSSON	Signed	25.04.2025 16:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1941/11/24)
	Authenticated	25.04.2025 16:05	Low	
HÅKAN WASTRELL	Signed	25.04.2025 19:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/03/04)
	Authenticated	25.04.2025 19:43	Low	
MAJA RADOJEVIC	Signed	26.04.2025 11:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/10/13)
	Authenticated	26.04.2025 11:33	Low	
GULLI MATTSSON	Signed	28.04.2025 07:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/11/24)
	Authenticated	28.04.2025 07:23	Low	
JENNY MARIE-LOUISE NILSSON	Signed	28.04.2025 16:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/03/21)
	Authenticated	25.04.2025 12:00	Low	
Ingrid Bengtsson Rijavec	Signed	29.04.2025 08:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/04/14)
	Authenticated	29.04.2025 08:14	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPESSON	Signed	29.04.2025 08:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	29.04.2025 08:46	Low	

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona, org.nr 744000-1134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona för år 2024 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghande 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
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Ingrid Bengtsson Rijavec
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2025



Revisionsberättelse Brf Kungen i
Landskrona 2024.pdf
(87606 byte)
SHA-512: e89a3fcc05700bf7c7c35ffcc3f0fa5db8bb5
d1df08449a2365cde1b473e9b56cdebeeb45ac890dfa9b
1f04a62f9f2812ae1b81802f4500cc638647e591d0d5a

Underskrifter

2025-04-25 11:29:42 (CET)



Ingrid Bengtsson Rijavec

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 08:56:58 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Kungen i Landskrona 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

da87377156cdb9009eb3c5870bce63c1174ea295d1345a404219866ef362fe8e90b48279c88a1e7b0a71afeaebf558500986f9496f3b2113da93bba4ccacdc35



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

