

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Kungsgården
Org nr: 785000-1590



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kungsgården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01.

Årets resultat är -721 tkr vilket är lägre än föregående år p.g.a högre avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 595 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -126 tkr. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

I resultatet ingår avskrivningar med 595 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -126 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrtull 18:6 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Norra Kungsgatan 35 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	30
3 rum och kök	3

Total tomtarea	1 551 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 985 m ²

Årets taxeringsvärde	28 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 139 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Föreningen använder från och med 2024 regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Vid utbyte av en komponent utrangeras den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter.

Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 554 tkr/år. Av detta är 187 tkr att betrakta som planerat underhåll och 367 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden är 119 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av armaturer i trapphus	2014
Installation av nytt torkskåp	2014
Arbete med innergården	2014
Takmålning	2015
Målning av trapphus	2018
Omläggning tak	2019
Fasadrenovering	2019
Tvättstuga- maskiner	2021
Omläggning av plåt på balkong	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anéa Elfving	Ordförande	2025
Eva-Lotta Wremstad	Ledamot	2026
Evamari Leijding	Vice ordförande	2026
Philip Jonsson	Ledamot	2025
Johanna Bergström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	Suppleant	2025
Magnus Scherp	Suppleant	2025
Maria Halling	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB Kristian Segerstedt	Revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 990	1 884	1 711	1 688	1 976
Resultat efter finansiella poster	-721	-405	-443	137	268
Soliditet %	-4	1	4	6	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	94	54	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	972	923	835	823	968
Energikostnad kr/kvm	303	273	255	246	225
Sparande kr/kvm	-63	-156	-127	242	363
Skuldsättning kr/kvm	7 035	7 035	7 035	7 035	7 538
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 035	7 035	7 035	7 035	7 538
Räntekänslighet %	7,3	7,6	8,4	8,5	7,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror till stor del av högre avskrivningar än tidigare då föreningen gått över till K3.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 000	1 734 043	-1 294 137	-405 435
Disposition enl. årsstämmobeslut			-405 435	405 435
Reservering underhållsfond		119 000	-119 000	
Årets resultat				-721 317
Vid årets slut	82 000	1 853 043	-1 818 572	-721 317

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 699 572
Årets resultat	-721 317
Årets fondreservering enligt stadgarna	-119 000
Summa	-2 539 888

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 539 888**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 990 278	1 884 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182	66 460
Summa		1 990 460	1 950 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 159 915	-1 376 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 741	-169 138
Personalkostnader	Not 6	-69 731	-113 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-595 412	-95 184
Summa rörelsekostnader		-2 071 800	-1 754 554
Rörelseresultat		-81 340	196 258
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 249	17 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-655 226	-620 848
Summa finansiella poster		-639 977	-601 692
Resultat efter finansiella poster		-721 317	-405 435
Årets resultat		-721 317	-405 435



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 561 194	13 137 980
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	229 731	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 790 926	13 137 980
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		12 850 926	13 197 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	29 264	28 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	108 117	129 179
Summa kortfristiga fordringar		137 381	157 953
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	646 562	1 046 409
Summa kassa och bank		646 562	1 046 409
Summa omsättningstillgångar		783 943	1 204 362
Summa tillgångar		13 634 869	14 402 342



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	82 000	82 000
Fond för yttre underhåll	1 853 043	1 734 043
Summa bundet eget kapital	1 935 043	1 816 043
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 818 572	-1 294 137
Årets resultat	-721 317	-405 435
Summa fritt eget kapital	-2 539 888	-1 699 572
Summa eget kapital	-604 846	116 471
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 849 710
Summa långfristiga skulder	0	13 849 710
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	150 000
Leverantörsskulder	Not 18	58 028
Skatteskulder	Not 19	4 309
Övriga skulder	Not 20	184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	223 640
Summa kortfristiga skulder	14 239 715	436 160
Summa eget kapital och skulder	13 634 869	14 402 342



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-81 340	196 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	595 412	95 184
	514 073	291 442
Erhållen ränta	15 249	19 156
Erlagd ränta	-656 909	-619 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-127 587	-308 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	20 572	160 693
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-44 473	-17 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-151 488	-165 532
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier (Låssystem)	-248 358	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 358	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-399 847	-165 532
Likvida medel vid årets början	1 046 409	1 211 941
Likvida medel vid årets slut	646 562	1 046 409
Kassa och Bank BR	646 562	1 046 409



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	3-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 929 192	1 837 332
Hyror, p-platser	35 750	35 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-550	0
Övriga ersättningar	25 886	11 620
Summa nettoomsättning	1 990 278	1 884 352

*I årsavgiften ingår vatten, värme, förråd, tv- och bredbandsavgift

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	182	-89 328
Försäkringsersättningar	0	155 788
Summa övriga rörelseintäkter	182	66 460

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-139 250	-381 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 400	-62 400
Försäkringspremier	-42 565	-38 535
Kabel- och digital-TV	-138 656	-180 756
Återbäring från Riksbyggen	200	1 600
Serviceavtal	-9 274	0
Obligatoriska besiktningar	-29 533	-19 267
Snö- och halkbekämpning	-51 498	-57 594
Förbrukningsinventarier	-1 808	-27 081
Fordons- och maskinkostnader	-149	0
Vatten	-286 350	-246 140
Fastighetsel	-58 380	-46 578
Uppvärmning	-257 407	-249 938
Sophantering och återvinning	-60 502	-64 977
Yttre och inre skötsel	-22 344	-2 985
Summa driftskostnader	-1 159 915	-1 376 276

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-159 235	-135 905
Arvode, yrkesrevisorer	-24 981	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-36 988	-3 750
Kreditupplysningar	-2 625	-3 098
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-4 200
Kontorsmateriel	-4 553	-2 945
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Bankkostnader	-3 325	-2 740
Summa övriga externa kostnader	-246 741	-169 138

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-56 712	-86 712
Sociala kostnader	-13 019	-27 245
Summa personalkostnader	-69 731	-113 957

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-576 786	-95 184
Avskrivning Installationer	-18 627	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-595 412	-95 184

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 006	17 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	13
Övriga ränteintäkter	1 219	519
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 249	17 956

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-655 226	-620 848
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-655 226	-620 848

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 118 350	15 118 350
Mark	3 900 000	3 900 000
	19 018 350	19 018 350
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 018 350	19 018 350

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 880 370	-5 785 186
	-5 880 370	-5 785 186

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-576 786	-95 184
	-576 786	-95 184

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 457 156	-5 880 370
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	12 561 194	13 137 980
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	8 661 194	9 237 980
Mark	3 900 000	3 900 000

Taxeringsvärden

Bostäder	28 000 000	28 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	28 000 000	28 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	98 627	98 627
Installationer	0	0
	98 627	98 627
Årets anskaffningar		
Installationer	248 358	0
	248 358	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	346 985	98 627
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-98 627	-98 627
Installationer	0	0
	-98 627	-98 627
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-18 627	0
	-18 627	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-98 627	-98 627
Installationer	-18 627	0
	-117 254	-98 627
Restvärde enligt plan vid årets slut	229 731	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	229 731	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
Summa andra långfristiga fordringar	60 000	60 000



Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	647	0
Skattekonto	28 617	28 774
Summa övriga fordringar	29 264	28 774

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 766	42 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 523	39 809
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 829	46 805
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 117	129 179

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	139	139
Bankmedel	506 227	792 221
Transaktionskonto	140 196	254 049
Summa kassa och bank	646 562	1 046 409

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 999 710	13 999 710
Nästa års kortfristiga skulder till kreditinstitut	-13 999 710	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	13 849 710

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,41%	2025-03-28	2 599 892,00	0,00	0,00	2 599 892,00
SWEDBANK	3,45%	2025-03-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,45%	2025-03-28	6 399 818,00	0,00	0,00	6 399 818,00
Summa			13 999 710,00	0,00	0,00	13 999 710,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 13 999 710 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	50 598	58 028
Summa leverantörsskulder	50 598	58 028

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	4 309
Summa skatteskulder	0	4 309

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3	2
Avräkning hyror och avgifter	0	182
Summa övriga skulder	3	184

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 007	5 690
Upplupna driftskostnader	4 289	20 438
Upplupna elkostnader	7 989	4 781
Upplupna värmekostnader	31 949	34 761
Upplupna kostnader för renhållning	84	1 293
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 086	156 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 404	223 640

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	18 779 000	18 779 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anéa Elfving

Eva-Lotta Wremstad

Evamari Leijding

Johanna Bergström

Philip Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revisions AB

Kristian Segerstedt,
Revisor, Borev Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557541446188

Dokument

Årsredovisning Brf Kungsgården 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-03-13 11:19:30 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB1)
Färdigställt 2025-03-18 14:46:40 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB1)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Anéa Elfving (AE)
aneelf57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANÉA ELFVING"
Signerade 2025-03-14 07:08:49 CET (+0100)

Eva Mari Leijding (EML)
mi_leijding@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA MARI LEIJDING"
Signerade 2025-03-13 19:07:40 CET (+0100)

Eva-Lotta Wremstad (EW)
wremstad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-LOTTA WREMSTAD"
Signerade 2025-03-14 10:50:54 CET (+0100)

Philip Jonsson (PJ)
jonssonphilip@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Philip Jonsson"
Signerade 2025-03-15 22:04:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541446188

Johanna Bergström (JB2)

johanna.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johanna Margareta Bergström"

Signerade 2025-03-13 11:20:43 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)

Borev revision

kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Kristian Lars Segerstedt"

Signerade 2025-03-18 14:46:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården , org.nr 785000-1590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8/5 2024 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 14:50

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 18.03.2025 14:48

DOCUMENT ID:

HJep3tgD3kx

ENVELOPE ID:

Sklh3tgP3yx-HJep3tgD3kx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 RB Brf Kungsgården.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	18.03.2025 14:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	18.03.2025 14:50	Low	IP: 94.234.82.247

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

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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

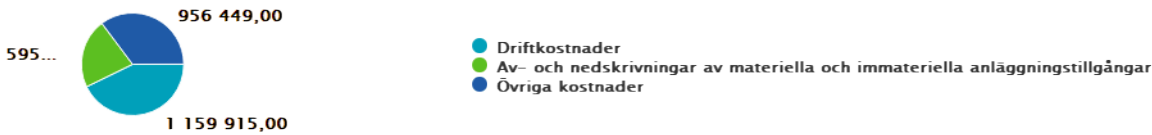
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 159 915	1 376 276
Övriga externa kostnader	246 741	169 138
Personalkostnader	69 731	113 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	595 412	95 184
Finansiella poster	639 977	601 692
Summa kostnader	2 711 777	2 356 247



Driftkostnadsfördelning

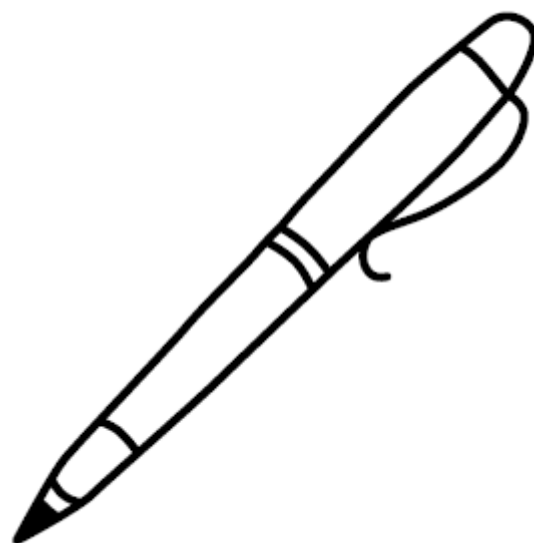
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Utemiljö extra	22 344	2 432
Rabatt/återbäring från RB	-200	-1 600
Serviceavtal	9 274	0
Städ extra	0	553
Hissbesiktning	29 533	19 267
Snö- och halkbekämpning	51 498	57 594
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2 056
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	23 891	116 587
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 629	4 063
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	13 415	0
Rep install utg för köpta tj Värme	26 023	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 783	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	8 387	16 302
Rep install utg för köpta tj Låssystem	370	0
Rep huskropp utg för köpta tj	48 750	0
Rep markytor utg för köpta tj	1 585	0
Försäkringsskador	7 453	241 654
Vandalisering	963	963
Fastighetsel	58 380	46 578
Uppvärmning	257 407	249 938
Vatten	286 350	246 140
Avfallshantering	60 502	64 977
Fastighetsförsäkring	42 565	38 535
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	138 656	180 756
Fastighetsskatt	62 400	62 400
Förbrukningsinventarier	0	21 561
Förbrukningsmaterial	1 808	5 520
Övriga kostnader för transportmedel	149	0
Summa driftkostnader	1 159 915	1 376 276



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	1 985 kr/kvm	1 985 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	30	33
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	70	91
Fastighetsel	29	23
Fastighetsförsäkring	21	19
Fastighetsskatt	31	31
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	11
Förbrukningsmaterial	1	3
Försäkringsskador	4	122
Hissbesiktning	15	10
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12	59
Rep huskropp utg för köpta tj	25	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	13	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Serviceavtal	5	0
Snö- och halkbekämpning	26	29
Sotning	0	0
Städ extra	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	130	126
Utemiljö extra	11	1
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	144	124
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	584,34	693,34

Styrelsens ord



BRF Kungsgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kungsgården i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

