

2024

Bostadsrättsföreningen

Kungsbron 8

769606-0958



DAGORDNING

ENLIGT STADGARNA §59

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antal ledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleant
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Kungsbron 8 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-17	Noter
s. 18	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Kungsbron 8 stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	2000-09-11
Nuvarande ekonomisk plan registrerades	2004-09-23
Nuvarande stadgar registrerades	2020-08-24

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Peter Hidnäs, adjungerad ordförande	2025
Karin Nilsson	2026
Lisbeth Svensson	2025
Desirée Kumlin	2025
Ulrika Agnéus	2025
Karna Aggebrandt	2026

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Erik Pählman, avgått under verksamhetsåret	2025
Peter Sandborg	2025

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Berit Danielson, B Danielsons Ekonomitjänst	2025
Lars Davidsson, föreningsvald revisor	2025
Niklas Gertoft, revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Bo Karlsson	2025
Anita Davidsson	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-06-26



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen innehar fastigheten Karlskrona Palmqvist 15 med äganderätt

Alamedan 8A, 8B, 8C samt Drottninggatan 10, 371 11 Karlskrona.

Byggnaden var klar för inflyttning 1938

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	1 st	
2 rok	9 st	
3 rok	9 st	
4 rok	4 st	
5 rok	4 st	
Lokaler	2 st	
Totalt:	29 st	2 204 kvm

Föreningen innehar 2st lägenhet med hyresrätt, 115kvm

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 3st överlåtelser av bostadsrätt skett

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	0 st
Garage	0 st
Lokal (hyreslokaler)	2 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	991 kvm
BOA (bostadsrätt)	2 089 kvm
BOA (hyresrätt)	115 kvm
LOA	174 kvm



TAXERINGSTAXATION

Årets taxeringsvärde	32 930 000 kr
Varav markvärde	10 844 000 kr
Värde byggnad	22 086 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630kr/lgh för 2024. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Felanmälan	Styrelsen
Hisservice	Motum & Kone
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Stadsnät / Affärsverken
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken

Enligt stämmobeslut har styrelsen 60 000kr att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK (bostäder)	2024
Energideklaration	2020
Radonmätning (långtidsmätning)	2020

HISTORIK

Mangel	2022	Ny mangel
Källaren	2022	Målning golv, väggar
Källaren, samlingslokal	2022	Målning, inst. av trinettkök
Källaren, hobbyrum	2022	Indragning av vatten och avlopp, utslagsback
Hysesrätter	2022	Renovering
Låsinstallation	2021	Automatik mot Alamedan 8A och 8B
Målning av fönster trapphus B	2021	
Ventilationsinstallation	2021	
Lokaler	2020	Totalrenovering av båda lokalerna
Stambyte	2018	Stammarna i källaren
Målning av källarfönster	2016	Gårdssidan



Tak	2016	Byte av tak på miljörummet
Balkonger	2015	Balkongrenovering
Byte till säkerhetsdörrar	2015	
OVK	2014	Obligatorisk Ventilations Kontroll
Tvättmaskin	2013	Ny tvättmaskin
Fönster	2012	Fönsterbyte i källaren
Avlopp	2012	Lagning av bottenavlopp
Servicekontroll	2012	Installation av servicekontroll, elcentral
Tak och fönster	2010-2011	Byte av tak och reparation på delar av fasad
Ventilation, rensning	2009	Tagit bort rester av tegelstenar och bruk i kanal
Målning	2009	Fönster, luckor och stuprör mot gatan
Avlopp	2009	Avluftning och byte av översta rördelar genom yttertak
Fönsterbyte	2008	Samtliga lägenhetsfönster
Fjärrvärme	2007	Byte till fjärrvärme
Stambyte	2006	Helt nytt system
Badrum	2006	Samtliga helrenoverade, nya våtskikt
Elstambyte	2006	Uppgradering till 3fas

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 44 188 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 91 474 kr

2024: Nytt torkskåp
Smörjning fönster

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningens räkenskapsår slutar på ett negativt resultat, -36 481kr

Föreningen gör avskrivningar om 452 913 kr, och sätter av 250 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer framtida marginal för det underhåll som behöver ske.

I budget för 2024 beslutades om avgiftshöjning med 3% från och med 2024-01-01. Även för 2025 höjs avgifterna med 3%

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 250 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 452 913kr. Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 394 371kr. Budget visar en förlust om -308 542kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-09-30	3,00%	3 000 000 kr	0 kr
Stadshypotek	2025-09-30	3,05%	3 249 826 kr	0 kr
Stadshypotek	2025-12-30	3,79%	720 000 kr	90 000 kr
Stadshypotek	2025-01-27	4,00%	4 158 417 kr	0 kr
Swedbank	2026-09-25	1,11%	4 076 000 kr	0 kr
			15 204 243 kr	90 000 kr

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	4 076 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	11 128 243 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,99%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 045 399	1 802 255	1 816 451	1 753 000	1 641 000
Årsavgift, kr/kvm	706	685	685	685	685
Hyra Hyresrätt, kr/kvm	1 342	1 292	1 253	-	-
Hyra Lokal, kr/kvm	1 065	1 055	1 045	-	-
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	79%	79%	79%	82%	87%
Uppvärmning, kr/kvm	168	142	136	137	-
Elförbrukning, kr/kvm	18	15	19	13	-
Vatten, kr/kvm	51	46	45	36	-
<i>Energikostnad, kr/ kvm</i>	<i>237</i>	<i>203</i>	<i>200</i>	<i>187</i>	-
Sophantering, kr/kvm	15,68	15,47	14,81	13,61	-
Räntekostnad, kr/kvm	206	162	83	82	84
Drift ex underhåll, kr/kvm	355	296	311	286	337
Taxeringsvärde, kr/kvm	13 848	13 848	13 848	11 500	11 500
Behållning yttre fond, kr/kvm	-219	-22	17	40	-
Avskrivning, kr/kvm	190	190	190	185	185
Årets resultat, kr	-36 481	-781 883	-119 263	45 089	-459 000
Årets likviditetsöverskott, kr	416 432	-328 970	333 650	503 000	-59 000
Total låneskuld, kr	15 204 243	15 249 243	15 379 243	15 491 620	-
Skuldsättning, kr/kvm	6 394	6 413	6 467	6 515	6 719
Nettoskuldsättning, kr/kvm	5 891	6 081	5 925	5 962	-
Räntekänslighet, %	7,43%	8,46%	8,47%	-	-
Kassabehållning, kr/kvm	503	331	542	552	-
Sparande, kr/kvm	175	-138	140	212	-25
Balansomslutning, kr	23 866 380	23 941 483	24 875 855	25 189 000	25 463 000
Soliditet, %	34%	35%	37%	37%	36%
Likviditet, %	10%	8%	415%	298%	262%

Pga byte av ekonomisk förvaltning finns inte korrekta jämförelsetal mellan åren, då årsredovisningarnas utformning skiljer sig åt



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	12 283 569	41 564	-3 203 153	-781 883
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-811 694	811 694	
Balanseras i ny räkning			-781 883	781 883
Årets resultat, kr				-36 481
Belopp vid årets utgång	12 283 569	-520 130	-3 423 342	-36 481

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-3 423 342 kr
Årets resultat	-36 481 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-250 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	91 474 kr
Summa	-3 618 349 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-3 618 349 kr
-------------------------	---------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 855 762	1 802 255
Övriga rörelseintäkter		189 637	0
Summa rörelseintäkter		2 045 399	1 802 255
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-870 690	-703 166
Planerat underhåll		-91 474	-811 694
Löpande reparationer		-44 188	-21 383
Övriga kostnader	3	-50 266	-71 847
Personalkostnader	4	-36 969	-84 245
Fastighetsavgift/skatt		-59 186	-57 397
Avskrivningar	5	-452 913	-452 913
Summa rörelsekostnader		-1 605 686	-2 202 645
Rörelseresultat		439 713	-400 390
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 656	2 634
Räntekostnader		-490 850	-384 127
Summa finansiella poster		-476 194	-381 493
Resultat efter finansiella poster		-36 481	-781 883
 Resultat före skatt		-36 481	-781 883
 Årets resultat		-36 481	-781 883



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		22 468 443	22 921 356
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		197 625	197 625
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		22 666 068	23 118 981
Summa anläggningstillgångar		22 666 068	23 118 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 643	2 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	32 076
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 643	34 396
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 195 669	788 106
<i>Summa kassa och bank</i>		1 195 669	788 106
Summa omsättningstillgångar		1 200 312	822 502
SUMMA TILLGÅNGAR		23 866 380	23 941 483



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 283 569	12 283 569
Uppskrivningsfond		0	0
Fond för yttre underhåll		-520 130	-520 130
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 763 439	11 763 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 515 503	-3 203 152
Årets resultat		-36 481	-781 883
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 551 984	-3 985 035
Summa eget kapital		8 211 455	7 778 404
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		4 076 000	4 751 000
Summa långfristiga skulder		4 076 000	4 751 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		11 128 243	10 498 243
Leverantörsskulder		93 503	30 582
Skatteskulder		0	4 285
Övriga skulder		110 427	106 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 752	211 111
Summa kortfristiga skulder		11 578 925	10 850 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 866 380	23 379 790



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	439 173	-400 390
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	452 913	452 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	892 086	52 523
Erhållen ränta	14 656	2 634
Erlagd ränta	-490 850	-384 127
	-476 194	-381 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 892	-328 970
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-29 753	-18 977
Förändring av rörelseskulder	66 423	-22 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452 562	-370 435
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	45 000	130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 000	130 000
Årets kassaflöde	407 562	-500 435
Likvida medel vid årets början	788 107	1 288 542
Likvida medel vid årets slut	1 195 669	788 107



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

Tillgång	Slutår
Byggnad	2109
Ventilation	2022
Värmeanläggning	2032
Markanläggning	2017
Inventarie	2019
Servicekontroll	2021
Stambyte	2055
Fönster	2038
Takombyggnad	2068
Dörrar	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar

	2024	2023
Not 1. Rörelseintäkter		
Årsavgifter	1 474 387	1 431 444
Hysesintäkter	154 357	148 594
Lokaler	185 374	183 618
Dörrtillägg	36 000	36 000
Pantavgift	1 098	0
Överlåtelseavgift	2 865	0
Övernattningslägenheten	1 500	2 100
Påminnelseavgifter	200	500
Öres- och kronutjämnig	-19	0
Summa	1 855 762	1 802 256

Not. 2 Driftskostnader		
Förvaltning teknisk förvaltning	-77 217	-74 175
Hissbesiktning	-2 526	0
Snöröjning	-22 326	-6 129
Hiss	-34 752	-18 343
Fastighetsel	-43 494	-36 081
Fjärrvärme	-400 021	-336 999
Vatten och avlopp	-120 225	-110 519



Sophantering	-37 281	-36 777
Fastighetsförsäkring	-32 076	-29 950
TV-avgifter	-16 753	-16 130
Förvaltning, administrativ	-39 623	-38 063
OVK	-12 500	-
Ordförandeskap, adjungerad	-4 375	0
Möteskostnader	-1 271	-
Revision	-26 250	-
Summa	-870 690	-703 166

Not. 3 Övriga kostnader

Brandskyddsarbete	-4 386	0
Övriga fastighetskostnader	-21 924	-67 766
Förbrukningsmaterial	-874	-700
Drivmedel	0	-100
Konsultarvode	-4 375	-
Kontorsmateriel	-1 448	-2 202
Porto	-114	-126
Förvaltningskostnader	0	-13 258
Bolagsverket	-800	0
Kopieringskostnader	-4 005	-4 318
Bankkostnader	-8 169	-4 284
Lämnade bidrag och gåvor	-1 140	-1 170
Programvaror	-796	0
Kreditupplysningar	-2 235	0
Bilersättning	0	-423
Kostnader ej bokförda av tidigare förvaltare	0	22 500
Pantavgift	0	0
Överlåtelseavgift	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Summa	-50 266	-71 847

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-31 912	-74 650
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-31 912</i>	<i>-74 650</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-5 057	-9 595
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-36 969</i>	<i>-84 245</i>



Not. 5 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	4 960 000	4 960 000
Anskaffningsvärde Byggnader	14 740 000	14 740 000
Akkumulerade avskrivningar	-2 280 565	-1 975 052
Årets avskrivning	-305 513	-305 513
Ombyggnad	9 319 812	9 319 812
Akkumulerade avskrivningar	-3 817 891	-3 670 491
Årets avskrivning	-147 400	-147 400
Pågående ny/till/ombyggnad	197 625	197 625
Inventarier och verktyg	19 719	19 719
Akkumulerade avskrivningar	-19 719	-19 719
Installationer på egen fastighet	39 700	39 700
Akkumulerade avskrivningar	-39 700	-39 700
Summa	22 666 068	23 118 981
Not. 6 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	16 571 000	16 571 000
Summa ställda säkerheter	16 571 000	16 571 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KUNGSBRON 8

Karlskrona 2025-

Peter Hidnäs

Karin Nilsson

Lisbeth Svensson

Desirée Kumlin

Ulrika Agnéus

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025-



Berit Danielson

Ekonomitjänst B Danielson AB

Av föreningen utsedd revisor



Lars Davidsson

Föreningsvald revisor



Deltagare

BRF KUNGSBRON 8 769606-0958 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Peter Hidnäs
Adjungerad ordförande
peter@phforvaltning.se

2025-03-05 15:07:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.78.211.70

Signerat med E-signering

Undertecknare

Karin Nilsson
Styrelseledamot
karin.nilsson1950@gmail.com

2025-03-12 15:38:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.71.44.240

Signerat med E-signering

Undertecknare

Lisbeth Svensson
Styrelseledamot
lisbeth.r@telia.com

2025-03-05 16:31:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.199.132

Signerat med E-signering

Undertecknare

Desirée Kumlin
Styrelseledamot
dessan66@hotmail.com

2025-03-09 07:58:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.40.112

Signerat med E-signering

Undertecknare

Ulrika Agneus
Styrelseledamot
ulrika.agneus@gmail.com

2025-03-10 08:58:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.70.167

Undertecknare

Karna Aggebrandt
Styrelseledamot
kaggebrandt@gmail.com

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.209.87

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsbron 8, 769606-0958

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kungsbron 8 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

UTTALANDE:

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungsbron 8 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

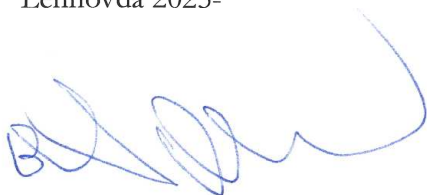
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lenhovda 2025-



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Karlskrona 2025-



Lars Davidsson
Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3011	Hysesintäkter, bostäder	156 294	151 742	148 594	147 323	144 081
3012	Hysesintäkter, momsade lokaler	187 309	185 454	183 618	183 618	181 800
3020	Årsavgifter bostäder	1 518 619	1 474 387	1 424 463	1 431 444	1 431 444
3026	Dörrtillägg	36 000	0	36 000	0	0
3245	Pantförskrivningsavgifter	2 000	2 000	0	2 000	2 415
3246	Överlåtelseavgifter	5 000	5 000	0	5 000	7 212
3250	Hyra övernattningslägenhet	1 000	1 000	2 100	1 000	900
3540	Påminnelseavgifter	0	0	500	0	0
3740	Öresjustering	0	0	0	0	-1
3999	Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	48 660
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgång	2 000	0	2 612	7 155	7 155
8313	Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	0	0	22	0	0
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	0	0	19
Summa intäkter		1 908 221	1 819 583	1 797 908	1 777 540	1 823 685

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	4 800	4 800	0	4 800	4 714
4140	Obligatoriska besiktningkostnader	0	0	0	0	0
4141	OVK / Energideklaration	0	17 000	0	0	0
4142	Hiss Besiktning	4 500	4 500	0	4 500	3 606
Summa obligatoriska besiktningar		9 300	26 300	0	9 300	8 320
4234	Tvättutrustning reparation	10 000	10 000	0	10 000	14 589
4301	Löpande reparationer	50 000	50 000	21 383	50 000	56 282
4501	Planerat underhåll	0	0	811 694	0	288 364
Summa reparationer och underhåll		60 000	60 000	833 077	60 000	359 236
4120	Städ, tillkommande på avrop	2 000	2 000	0	2 000	1 350
4246	Hiss	10 000	5 000	18 343	5 000	34 484
4611	Fastighetsel	51 500	50 000	42 906	50 000	44 852
4623	Fjärrvärme	449 000	394 973	419 365	325 000	323 748
4630	Vatten	123 000	115 000	110 519	105 000	106 624
4640	Sophämtning, ev. container mm	45 000	36 000	44 698	36 000	35 229
4711	Försäkring	32 000	35 000	29 950	30 000	29 192
4760	TV avgifter	16 500	15 000	16 130	15 000	14 803
4800	Fastighetsavgift	60 000	60 000	57 397	60 000	55 611
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	5 000	80 567	5 000	0
5460	Förbrukningsmaterial	7 500	10 000	700	10 000	27 245
5611	Drivmedel	0	0	100	0	0
6110	Kontorsmaterial	2 500	4 500	2 202	4 500	4 434
6250	Postbefodran	0	0	126	0	0
6450	Möteskostnader	10 000	10 000	0	10 000	11 819
6520	Tryckning & kopiering	4 500	3 500	4 318	3 500	0
6550	Konsultarvode	4 000	0	0	0	0
Summa driftskostnader		822 500	745 973	827 322	661 000	689 391
4780	Fastighetsskötsel (drift & skötsel)	82 000	78 000	74 176	74 175	0
4781	Förvaltning (ekonomi & administration)	42 000	40 000	38 063	38 063	133 430
5164	Snöröjning	5 000	5 000	6 129	5 000	2 772

6061	Kreditupplysning UC	500	500	0	500	0
6067	Pantförskrivningsavgifter	0	0	0	0	3 864
6068	Överlåtelseavgifter	0	0	0	0	4 830
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	0	0	13 258	0	0
6490	Registreringsavgift, övrigt	800	800	0	800	800
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	0	1 170	0	0
6994	Kostnader ej bokförda av tidigare för	0	0	-48 250	0	0
Summa förvaltningskostnader		130 300	124 300	84 545	118 538	145 696
		Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Styrelsearvode	65 000	60 000	64 090	60 000	64 143
6421	Revisionsarvode, extern revisor	0	15 000	10 560	15 000	14 375
7331	Skattefria bilersättningar	0	0	423	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	9 750	9 000	9 595	9 000	8 033
Summa arvode och revision		74 750	84 000	84 668	84 000	86 551
6570	Bankavgifter	7 000	3 500	6 769	3 500	3 120
8410	Räntor	410 000	530 000	386 286	325 000	197 705
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgift	0	0	0	0	14
Summa bank-, och räntekostnader		417 000	533 500	393 055	328 500	200 839
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		394 371	245 510	-424 759	516 203	333 652

Från denna summa avgår amortering om 90 000 kr

7821	Avskrivning byggnader	305 513	305 513	305 513	305 513	305 513
7823	Avskrivning fastighetsinventarier	0	0	0	0	3
7822	Avskrivning ny och ombyggnationer	147 400	147 400	147 400	147 400	147 400
Summa avskrivningar		452 913	452 913	452 913	452 913	452 915
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	250 000	250 000	0	250 000	0
Summa avsättning till yttre fond		250 000	250 000	0	250 000	0

Överskott / Underskott	-308 542	-457 403	-877 672	-186 711	-119 264
Summa kostnader	1 908 221	1 819 583	1 797 908	1 777 540	1 823 685

Angående konto för avskrivning

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet.

Föreningens byggnad är avskriven till fullo

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reparationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se