

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Kungsängen

Org.nr. 788400-0048

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-17 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sina fastigheter i centrala Kramfors. Bostadsbeståndet omfattar 19 lägenheter och en lokal.

Bostadsrättsyta uppgår till 1037 kvadratmeter och lokalyta till 102 kvadratmeter och det ger en totalyta på 1139 kvadratmeter.

I nettoomsättningen ingår årsavgifter samt uthyrning av garage och parkeringsplatser samt en lokal.

I årsavgiften ingår värme, vatten och sopor. Hushållsel betalas av varje bostadsrättsinnehavare. Elkostnad för lokal belastar föreningen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger marken och är inte en del av någon tomträtt eller samfällighet.

Föreningen har en underhållsplan för de närmaste åren.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har bestått av ordförande Freya Scarfe, sekreterare Ella Näslund samt ledamöterna Håkan Fahlén, Ulla Frånlund och suppleant Urban Palmkvist.

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Optimal Ekonomi.

Under året har följande underhålls- och säkerhetsåtgärder genomförts:

- En ny dörr har installerats mellan frisörsalongen och trappuppgång A, som ett led i att förbättra brandsäkerheten.
- En vattenskada uppstod i två lägenheter i trappuppgång C till följd av ett sönderrostat rör. Skadan är åtgärdad och rördelen har bytts ut.

Föreningen har identifierat behov av större underhåll och planerar att:

- Genomföra en översyn av fastighetens rörsystem, då rören är mycket gamla.
- Inhämta offerter för stambyte, alternativt möjligheten till relining som ett kostnadseffektivt alternativ.
- Installera fiberanslutning till fastigheten, då många redan har gått över till fibernät och efterfrågan ökar.

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året. Vi ser fram emot fortsatt gemensamt arbete för att utveckla och underhålla vår förening och fastighet.

Bostadsrättsföreningens säte är Kramfors kommun, Västernorrlands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft en större vattenskada som drabbat två lägenheter. 2024 har kostnader bokförts med knappt 129 000 kr, ytterligare 36 000 kr kommer 2025. Anmälan till försäkringsbolaget är gjord och självrisken kommer att bli 117 700 kr vilket innebär att 2024 är belastat med ca 11 000 kr för hög kostnad men det regleras 2025 när det är klart hur försäkringsersättningen blir.

Bostadsrättsföreningen Kungsängen

Org.nr. 788400-0048

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 102 928	1 073 968	1 045 115	943 326
Resultat efter finansiella poster	113 269	205 965	247 914	85 869
Soliditet (%)	13,46	10,93	7,93	3,79
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	955	930		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	90		
Skuldsättning (kr/kvm)	3 908	4 381		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 293	4 812		
Sparande (kr/kvm)	200	281		
Räntekänslighet (%)	4,5	5,2		
Energikostnad (kr/kvm)	432	381		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	18 300	416 411	206 064
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		185 458	-185 458
Reservering till fond för inre underhåll			-20 606
Årets resultat			112 958
Belopp vid årets utgång	18 300	601 869	112 958

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat	112 958
	112 958

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	101 662
Avsättning till inre reparationsfond	11 296
	112 958

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Kungsängen

Org.nr. 788400-0048

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	1 102 928	1 073 968
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 102 928	1 073 968
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-687 877	-507 760
Övriga externa kostnader		-34 259	-55 027
Personalkostnader	3	-47 426	-44 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 381	-114 381
Summa rörelsekostnader		-883 943	-722 078
Rörelseresultat		218 985	351 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 489	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 205	-146 927
Summa finansiella poster		-105 716	-145 925
Resultat efter finansiella poster		113 269	205 965
Resultat före skatt		113 269	205 965
Skatter			
Skatt på årets resultat		-311	99
Årets resultat		112 958	206 064

Bostadsrättsföreningen Kungsängen

Org.nr. 788400-0048

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

4 930 922

5 045 303

Summa materiella anläggningstillgångar

4 930 922

5 045 303

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

4 933 722

5 048 103

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

14 134

4 449

Övriga fordringar

734

681

Summa kortfristiga fordringar

14 868

5 130

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

4 380

4 380

Summa kortfristiga placeringar

4 380

4 380

Kassa och bank

Kassa och bank

489 723

801 117

Summa kassa och bank

489 723

801 117

Summa omsättningstillgångar

508 971

810 627

SUMMA TILLGÅNGAR

5 442 693

5 858 730

Bostadsrättsföreningen Kungsängen

Org.nr. 788400-0048

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

18 300

18 300

Fond för yttre underhåll

601 869

416 411

Summa bundet eget kapital

620 169

434 711

Fritt eget kapital

Årets resultat

112 958

206 064

Summa fritt eget kapital

112 958

206 064

Summa eget kapital

733 127

640 775

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

4 352 812

4 443 320

Summa långfristiga skulder

4 352 812

4 443 320

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

98 736

546 436

Leverantörsskulder

68 654

58 216

Skatteskulder

332

1 582

Övriga skulder

94 389

77 057

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

94 643

91 344

Summa kortfristiga skulder

356 754

774 635

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 442 693

5 858 730

Bostadsrättsföreningen Kungsängen

Org.nr. 788400-0048

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		218 985	351 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		114 381	114 381
Erhållen ränta mm		4 489	1 002
Erlagd ränta		-110 205	-146 927
Betald inkomstskatt		-429	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		227 221	320 346
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-9 685	-4 449
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-53	850
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		10 438	25 291
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 167	4 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		230 088	346 427
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	5	0	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-538 208	-159 136
Disponerat från inre reparationsfond		-3 274	-7 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-541 482	-166 326
Förändring av likvida medel		-311 394	180 101
Likvida medel vid årets början		805 497	625 396
Likvida medel vid årets slut		494 103	805 497

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

20-50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	989 940	964 054
Lokalhyror	53 388	51 514
Garage och parkering	59 600	58 400
	<u>1 102 928</u>	<u>1 073 968</u>

Not 3 Medelantal anställda	2024	2023
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	0,50	0,50

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 616 936	7 616 936
Utgående anskaffningsvärden	7 616 936	7 616 936
Ingående avskrivningar	-2 571 633	-2 457 252
Årets avskrivningar	-114 381	-114 381
Utgående avskrivningar	-2 686 014	-2 571 633
Redovisat värde	<u>4 930 922</u>	<u>5 045 303</u>

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Redovisat värde	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	394 944	394 944
	Förfaller senare än 5 år	3 957 868	4 048 376
		4 352 812	4 443 320

Not 7	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån/skuld om 4 451 548 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	4 352 812	4 443 320
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	98 736	546 436
	Summa	4 451 548	4 989 756

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 475 000	5 475 000

Not 9 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Kramfors



Freya Scarfe
2025-05-27



Ulla-Britt Frånlund
2025-05-27

Ella Näslund
2025-05-27



Håkan Fahlén
2025-05-27

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2025.



Marie Gabrielsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen
Org.nr. 788400-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen för år 2024.

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.

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.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Kungsängen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Kramfors den 27 maj 2025



Marie Gabrielsson

Auktoriserad revisor