

Årsredovisning
för
Brf Kungsgranen

769609-5509

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Kungsgranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjandet och utan tidsbegränsning.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Monica Carman
Susanne Löfstrand
Lars-Göran Wendel
Kristina Malmén
Rustan Ekeröth

Styrelsesuppleant

Anna Paulsson

Ordinarie revisor

Stig-Olof Larsson

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsbacka Granen 16, 17, 21 och 22. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos bolaget Länsförsäkringar i Halland. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning sker med direktverkande el i varje lägenhet.

Byggnaderna uppfördes 1984 och består av fyra fastigheter på två plan.

Samtliga bostadsrättslägenheter är från och med 2015 anslutna till Tele2 bredband.

Under 2021 gjordes en investering i solceller på fastigheterna.

Under 2022 byttes trappan ut vid Östra Vallgatan 15 C-D.

401

Underhåll

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig till 2029. Årets underhållskostnad uppgår till 702 639 kronor och avser underhållskostnader såsom byte av panel på gavlarna på Wallingatan 11 och 14 samt målning av fastigheterna på Wallingatan 9 och 11.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
34	Lägenheter	2 606 kvm

Lägenhetsfördelning:

2 rok	12 st
3 rok	16 st
4 rok	6 st

Av föreningens 34 lägenheter upplåts 32 med bostadsrätt.

Total tomtarea 3857 m²
Total bostadsarea 2606 m²
Total uthyrd lokalarea 148 m²

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är Modern Ekonomi Sverige AB.

Föreningen har sitt säte i KUNGSBACKA.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-08.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. 32 lägenheter i föreningen var upplåtna som bostadsrätter och 2 som hyresrätter. Föreningen kan vägra juridisk person medlemskap. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n 2,5% av ett basbelopp. Pansättningsavgift debiteras köparen med f.n 1% av ett basbelopp.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen och hyran för hyreslägenheterna höjdes med 3,9% f r o m 1 mars 2023. Bostadsrätterna höjdes inget under 2023.

Efter att ha antagit budgeten för 2024 beslutades det att hyrorna för hyresrätterna höjs med 4,9% f r o m 1 januari 2024 och avgifterna för bostadsrätterna höjs med 15% f r o m 1 januari 2024.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift erlägges med 1 589 kr per lägenhet. Totalt 54 026 kr. *god*

Kreditskulder

Amorteringen under 2023 uppgick till 175 000kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 631	1 679	1 474	1 337
Soliditet (%)	53	53	53	54
Avgift per kvm	480	480	480	480
Resultat efter finansiella poster	-613	-50	21	-99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	598	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 016	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 390	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-115	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt nya regler i ÅRL har bostadsrättsföreningen lämnat ytterligare upplysningar om 7 nya nyckeltal för räkenskapsår 2023 för första gången och ingen retroaktiv beräkning för dessa nyckeltal görs för de föregående räkenskapsåren.

Upplysning vid förlust

Föreningen kommer att finansiera räntor, amorteringar på föreningens lån samt underhåll av föreningsbyggnader genom att höja årsavgiften med 15% för 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Pantsättning överlåtelseav	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 138 070	525 086	2 915	-1 984 711	-49 699	21 631 661
Disposition av föregående års resultat:		127 800		-49 699	-78 101	0
Årets resultat					-595 459	-595 459
Belopp vid årets utgång	23 138 070	652 886	2 915	-2 034 410	-723 259	21 036 202

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 162 209
årets förlust	-595 459
	-2 757 668

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	127 800
inpråkstagande av fond för yttre underhåll	-600 000
i ny räkning överföres	-2 285 468
	-2 757 668

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *CMK*

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 630 878	1 678 823
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 630 878	1 678 823
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-702 639	-171 034
Driftskostnader	4	-785 790	-736 620
Fastighetsavgift/skatt		-54 026	-51 646
Övriga externa kostnader		-39 141	-47 130
Administrationskostnader	5	-178 118	-208 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 053	-313 050
Summa rörelsekostnader		-2 055 767	-1 527 653
Rörelseresultat		-424 889	151 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 420	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 990	-200 886
Summa finansiella poster		-188 570	-200 869
Resultat efter finansiella poster		-613 459	-49 699
Resultat före skatt		-613 459	-49 699
Skatter			
Skatt på årets resultat		18 000	0
Årets resultat		-595 459	-49 699

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 745 122	39 041 175
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 745 122	39 041 175
Summa anläggningstillgångar		38 745 122	39 041 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		254 954	225 516
Övriga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 064	155 955
Summa kortfristiga fordringar		396 018	381 474
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		519 656	1 085 806
Summa kassa och bank		519 656	1 085 806
Summa omsättningstillgångar		1 315 674	1 867 280
SUMMA TILLGÅNGAR		40 060 796	40 908 455 <i>ML</i>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 118 816	23 118 816
Upplåtelseavgifter		22 169	22 169
Fond för yttre underhåll		652 886	525 086
Summa bundet eget kapital		23 793 871	23 666 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 162 209	-1 984 711
Årets resultat		-595 459	-49 699
Summa fritt eget kapital		-2 757 668	-2 034 410
Summa eget kapital		21 036 203	21 631 661
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 284 069	18 459 069
Summa långfristiga skulder		18 284 069	18 459 069
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156 780	265 930
Skatteskulder		87 672	101 252
Övriga skulder		13 457	14 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	482 615	436 096
Summa kortfristiga skulder		740 524	817 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 060 796	40 908 456

CPK

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-613 459	-49 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		296 053	313 050
Betald skatt		4 420	3 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-312 986	266 411
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 438	4 585
Förändring av kortfristiga fordringar		14 894	7 509
Förändring av leverantörsskulder		-109 150	177 554
Förändring av kortfristiga skulder		45 530	-16 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-391 150	439 375
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		0	-181 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-181 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-175 000	-158 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-175 000	-158 750
Årets kassaflöde		-566 150	99 375
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 085 806	986 431
Likvida medel vid årets slut		519 656	1 085 806 <i>gok</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 131 516	1 131 476
Hysesintäkter lägenheter	130 674	126 550
Hysesintäkter garage och P-platser	69 040	68 880
Hysesintäkter förråd	9 704	13 159
Elintäkter boende	270 396	249 616
Elintäkter elbolag	19 548	89 142
	1 630 878	1 678 823

I föreningens årsavgifter ingår avgifter för vatten, tv, bredband och renhållning samt bostadsrättstillägget.

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	702 639	171 034
	702 639	171 034

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	380 602	349 640
Sophämtning	79 244	77 941
Vatten/Sanitet	117 399	112 973
Försäkring	57 944	62 024
Fastighetsskötsel	40 622	44 773
Kabel TV	99 640	85 872
Övriga kostnader	10 339	3 398
	785 790	736 621

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	48 850	63 600
Löner	3 325	13 245
Sociala avgifter	11 663	15 456
Ekonomisk förvaltning	105 280	111 372
Revisionsarvode	9 000	4 500

gml.

178 118

208 173

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 333 511	43 152 261
Inköp	0	181 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 333 511	43 333 511
Ingående avskrivningar	-4 292 336	-3 979 286
Årets avskrivningar	-296 053	-313 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 588 389	-4 292 336
Utgående redovisat värde	38 745 122	39 041 175
Taxeringsvärden byggnader	31 200 000	31 200 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	42 600 000	42 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 438	43 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 438	43 438
Ingående avskrivningar	-43 438	-43 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 438	-43 438
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
JPM Europe Select Equity Fund	1,8820	28 000	28 000	41 159
Wellington US Research Equity Fund	132,9730	56 000	56 000	83 047
Nordea Hållbarhetsfond Obligationer	1 528,4633	160 000	160 000	148 496
Nordea Swedish Ideas Equity Fund	154,7626	28 000	28 000	33 167
Nordea Swedish Bond Stars	397,7654	40 000	40 000	40 303
T.Rowe Price Japanese Equity Fund	48,2800	8 000	8 000	6 595
Nordea Global Enhanced tillväxt	387,1404	52 000	52 000	84 556
Wellington Luxembourg Equity Fund	206,4270	28 000	28 000	28 136
		400 000	400 000	465 459

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,74	2024-09-18	8 790 016	8 900 016
Handelsbanken	1,37	2027-01-30	9 494 053	9 559 053
			18 284 069	18 459 069

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 678	21 826
Övriga upplupna kostnader	83 949	80 872
Förutbetalda intäkter	376 988	333 396
	482 615	436 094

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 767 000	21 767 000
	21 767 000	21 767 000

Brf Kungsgranen
Org.nr 769609-5509

Not 12 Rapport om årsbokslut

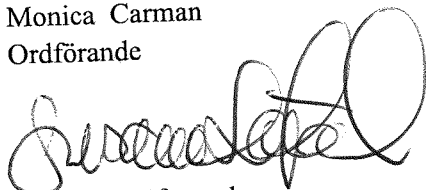
Rapport om årsbokslut enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Ingela Gustafsson, Modern Ekonomi Sverige AB


Kungsbacka den 30 april 2023



Monica Carman
Ordförande



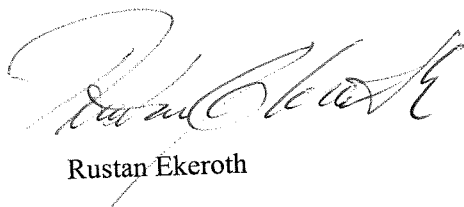
Susanne Löfstrand



Lars-Göran Wendel



Kristina Malmén



Rustan Ekeröth

Min revisionsberättelse har lämnats

17/5-2024



Stig-Olof Larsson
Revisor

Rapport om årsredovisningen

Till styrelsen i Brf Kungsgranen
Organisationsnummer 769609-5509

Uppdraget

Jag har biträtt Brf Kungsgranen med att upprätta årsredovisningen för år 2023 per balansdagen 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Svensk standard för redovisningsuppdrag, Rex. Det innebär att jag har beaktat överenskomna principer enligt upprättat uppdragsavtal samt lagar och normer som påverkar uppdragets utförande. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Enligt min kännedom innehåller årsredovisningen inte några väsentliga fel eller brister som påverkar företagets redovisade resultat och ställning.

Kungsbacka

30/4-24



Ingela Gustafsson
Auktoriserad Redovisningskonsult
Modern Ekonomi

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsgranen
org nr 769609-5509


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsgranen för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2024 - 05-17



Stig-Olov Larsson