

Årsredovisning
för
Brf Kungsgranen
769609-5509

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Kungsgranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen och övriga funktioner

Ordinarie styrelseledamöter

Monica Carman
Lars-Göran Wendel
Susanne Löfstrand
Anna Paulsson

Styrelsesuppleant

Kristina Malmén

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 bostadslägenheter är från och med 2015 anslutna till Tele2 bredband.

Under 2021 gjordes investering i solceller på fastigheterna.

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



Underhåll

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig till 2029. Årets underhållskostnad uppgår till 377 233 kr och avser underhållskostnader såsom målning av Östra Vallgatan 15 samt soprum. Målning framsida 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 3 857 kvm
Total bostadsarea 2 606 kvm
Total uthyrd lokalarea 148 kvm

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är God Ekonomi i Kungsbacka 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. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n 1% av ett basbelopp.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen och hyran för hyreslägenheterna höjdes med 4,9% från och med 24-01-01. Bostadsrätterna höjdes med 15% från och med 24-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för 2025 beslutades det att hyrorna för hyresrätterna höjs med 4,85% from 1 januari 2025 och avgifterna för bostadsrätterna höjs med 5% from januari 2025.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift erlägges med 1 630 kr per lägenhet. Totalt 55 420 kr.

gal

Kreditskulder

Amortering under 2024 uppgick till 175 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 913	1 631	1 679	1 474
Soliditet (%)	53,0	53,0	53,0	53,0
Resultat efter finansiella poster	-130	-613	-50	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	688	598	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 949	7 016	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 367	7 390	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	115	0	0
Räntekänslighet (%)	14,0	12,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	191	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,0	91,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 138 070	652 886	2 915	-2 034 409	-723 259	21 036 203
Avsättning till yttre fond		127 800				127 800
Disposition av föregående års resultat:		-600 000		-251 059	723 259	-127 800
Årets resultat					-112 463	-112 463
Belopp vid årets utgång	23 138 070	180 686	2 915	-2 285 468	-112 463	20 923 740

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 285 468
årets förlust	-112 463
	-2 397 931
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	127 800
i ny räkning överföres	-2 525 731
	-2 397 931

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 913 100	1 630 878
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 913 100	1 630 878
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-377 233	-702 639
Driftskostnader	4	-824 775	-785 790
Övriga externa kostnader		-87 607	-93 167
Administrationskostnader	5	-225 915	-178 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-290 471	-296 053
Summa rörelsekostnader		-1 806 001	-2 055 767
Rörelseresultat		107 099	-424 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	8 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 740	-196 990
Summa finansiella poster		-237 562	-188 570
Resultat efter finansiella poster		-130 463	-613 459
Resultat före skatt		-130 463	-613 459
Skatter			
Skatt på årets resultat		18 000	18 000
Årets resultat		-112 463	-595 459

9/12

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

38 454 651

38 745 122

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

38 454 651

38 745 122

Summa anläggningstillgångar

38 454 651

38 745 122

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

106 202

254 954

Övriga fordringar

3

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

204 616

141 064

Summa kortfristiga fordringar

310 821

396 018

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

8

400 000

400 000

Summa kortfristiga placeringar

400 000

400 000

Kassa och bank

Kassa och bank

516 667

519 656

Summa kassa och bank

516 667

519 656

Summa omsättningstillgångar

1 227 488

1 315 674

SUMMA TILLGÅNGAR

39 682 139

40 060 796 *90K*

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 138 070

23 138 070

Fond för yttre underhåll

183 601

655 801

Summa bundet eget kapital

23 321 671

23 793 871

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 285 468

-2 162 209

Årets resultat

-112 463

-595 459

Summa fritt eget kapital

-2 397 931

-2 757 668

Summa eget kapital

20 923 740

21 036 203

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

17 934 069

18 284 069

Summa långfristiga skulder

17 934 069

18 284 069

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

175 000

0

Leverantörsskulder

307 465

156 780

Skatteskulder

91 446

87 672

Övriga skulder

16 764

13 457

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

233 655

482 615

Summa kortfristiga skulder

824 330

740 524

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 682 139

40 060 796 *Qok*

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-130 463	-613 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	290 471	296 053
Betald inkomstskatt	0	4 420

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

160 008 -312 986

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	148 752	-29 438
Förändring av kortfristiga fordringar	-61 561	14 894
Förändring av leverantörsskulder	150 685	-109 150
Förändring av kortfristiga skulder	-225 873	45 530

Kassaflöde från den löpande verksamheten

172 011 -391 150

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-175 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-175 000

Årets kassaflöde

-2 989 -566 150

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	519 656	1 085 806
Likvida medel vid årets slut	516 667	519 656

Qad.

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 huvudentäkter, 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 301 352	1 131 516
Hysesintäkter lägenheter	138 012	130 674
Hysesintäkter garage och P-platser	79 028	69 040
Hysesintäkter förråd	13 262	9 704
Elintäkter boende	370 830	270 396
Elintäkter elbolag	10 616	19 548
	1 913 100	1 630 878

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

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	377 233	702 639
	377 233	702 639

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	423 579	380 602
Sophämtning	55 827	79 244
Vatten/Sanitet	115 881	117 399
Försäkring	68 340	57 944
Fastighetsskötsel	40 875	40 622
Kabel TV	99 672	99 640
Övriga kostnader	20 601	10 339
	824 775	785 790

Not 5 Administrationkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	54 381	48 850
Löner	32 641	3 325
Sociala avgifter	24 931	11 663
Ekonomisk förvaltning	104 962	105 280
Revisionsarvode	9 000	9 000
	225 915	178 118

gnd

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 333 511	43 333 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 333 511	43 333 511
Ingående avskrivningar	-4 588 389	-4 292 336
Årets avskrivningar	-290 471	-296 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 878 860	-4 588 389
Utgående redovisat värde	38 454 651	38 745 122
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

	2024-12-31	2023-12-31
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	43 784
Wellintom US Reserach Equity	132,9730	56 000	56 000	110 093
Nordea Hållbarhetsfond, Obligationer	1528,4633	160 000	160 000	154 182
Nordea Swedish Ideas Equity Fund	154,7626	28 000	28 000	34 582
Nordea Swedish Bond Stars	397,7654	40 000	40 000	41 835
T.Rowe Price Japanese Equity Fund	48,2800	8 000	8 000	7 548
Nordea Global Exchanced tillväxt	387,1404	52 000	52 000	110 204
Wellington Luxembourg Equity Fund	206,4270	28 000	28 000	33 229
				535 457

9/10

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Nordea	2,755	2026-09-16	8 790 016	110 000	8 680 016
Handelsbanken	1,37	2027-01-30	9 494 053	65 000	9 429 053
			18 284 069	175 000	18 109 069

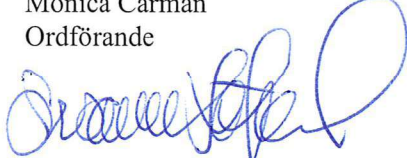
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen räntekostnad	21 889	21 678
Övriga upplupna kostnader	78 863	83 949
Förutbetalda intäkter	132 904	376 988
	233 656	482 615

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 767 000	21 767 000
	21 767 000	21 767 000

Kungsbacka 2025-05-25


Monica Carman
Ordförande

Susanne Löfstrand


Lars-Göran Wendel

Anna Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20


Stig-Olov Larsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsgranen
org nr 769609-5509

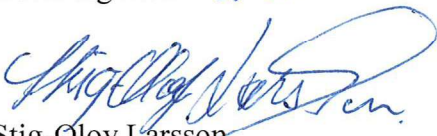
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsgranen för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 2025 - 05-20



Stig-Olov Larsson