

Årsredovisning 2023

Brf Kungsgården nr 1

702001-2295



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsgården nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

WL BG LB EN GV JH

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1925-11-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för elförbrukning till laddboxar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 22	1925	Stockholm

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 975 kvm och 2 lokaler om 142 kvm. Totalytan är 2375 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Johan Åhlander	Ordförande
Göran Ström	Styrelseledamot
Elin Nilsson	Styrelseledamot
Ludvig Bolinder	Styrelseledamot
William Rosenqvist	Styrelseledamot
Ida Victorin	Suppleant

Valberedning

Britt Marie Nordin
Gustaf Svalling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Bosse Gustafsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-13. Ändring av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av fönster på lilla gårdshuset
- 2022 ● Renovering av golv, avlopp och dusch i föreningens bastu
- 2021 ● Entréport mot gatan renoverades
Förbättringsarbete på bakre gård (dränering och avrinning)
- 2019 ● Byte av köksstammar
- 2018 ● Säkerhetsdörrar och postboxar installerades
Stambyte av en köksstam i gårdshuset
- 2017 ● Renovering av balkonger på gatuhuset
- 2013 ● Elstigare i gårdshusets västra del byttes
Rök- och imkanalerna renoverades
- 2007 ● Stambyte i badrum & WC
- 2001 ● Samtliga fasader putsades & målades

Planerade underhåll

Planerat, ännu ej beslutat, underhåll:

- 2024 ● Renovering av tak
Ventilationssystem (OVK)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Fastighetsförvaltning Nabo Group AB

Övrig verksamhetsinformation

Den förstudie som påbörjades 2022 gällande möjligheten att installera fjärrvärme i föreningens fastighet har slutförts. Av kostnadsskäl har styrelsen beslutat att för tillfället inte gå vidare med fjärrvärmeprojektet. Däremot har styrelsen initierat ett arbete för att föreningen ska gå över till så kallad gemensamhetsel (IMD). Styrelsen har också påbörjat en studie för att undersöka om det är möjligt att exploatera föreningens råvindar.

Båda föreningens hyreslokaler har varit uthyrda under hela 2023.

WL
BY KN L. b. G. J. J.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 15 procent från ingången av 2023. Även hyran för parkeringsplatser i föreningens garage höjdes med 15 procent från och med mars 2023.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året ingått avtal med Eways AB avseende installation av laddboxar i föreningens garage samt administration av dessa.

Övriga uppgifter

Föreningen har ett gruppavtal med Telenor för leverans av TV och bredband. I avtalet ingår ett basutbud gällande TV och bredband 500/500. Kostnaden som för närvarande uppgår till 264 kr per lägenhet debiteras på årsavgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 529	1 345	1 322	1 258
Resultat efter fin. poster	-378	-124	-1 770	-24
Soliditet (%)	1	5	6	21
Taxeringsvärde	92 608	92 608	75 367	75 367
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	508	440	443	441
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,7	64,3	65,8	67,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 890	4 843	4 965	4 366
Skuldsättning per kvm	4 063	4 024	4 126	3 629
Sparande per kvm	164	143		
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	43		
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	15		
Energikostnad per kvm	44	58		
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	1,16	0,63	1,19
Räntekänslighet	9,61	11,00	11,22	9,89

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens framtida ekonomiska åtagande ska finansieras genom att årsavgiften anpassas till den nivå som krävs för att finansiera föreningens underhållsplan

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	443	-	-	443
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	161	-124	-	37
Årets resultat	-124	124	-378	-378
Eget kapital	480	0	-378	102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	37
Årets resultat	-378
Totalt	-341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-341
	-341

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 529	1 345
Övriga rörelseintäkter	3	25	7
Summa rörelseintäkter		1 554	1 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-795	-787
Övriga externa kostnader	8	-407	-83
Personalkostnader	9	-43	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469	-465
Summa rörelsekostnader		-1 714	-1 379
RÖRELSERESULTAT		-159	-26
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-237	-113
Summa finansiella poster		-219	-97
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-378	-124
ÅRETS RESULTAT		-378	-124

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 441	9 608
Pågående projekt		60	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 501	9 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 501	9 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	6
Övriga fordringar	12	133	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	70	67
Summa kortfristiga fordringar		213	73
Kassa och bank			
Kassa och bank		464	685
Summa kassa och bank		464	685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		678	758
SUMMA TILLGÅNGAR		10 179	10 366

Byggnads AB L.B. G. J. J.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		443	443
Summa bundet eget kapital		443	443
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		37	161
Årets resultat		-378	-124
Summa ansamlad förlust		-341	37
SUMMA EGET KAPITAL		102	480
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	4 507
Övriga långfristiga skulder		58	58
Summa långfristiga skulder		58	4 565
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 657	5 067
Leverantörsskulder		112	32
Skatteskulder		20	12
Övriga kortfristiga skulder		3	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	226	209
Summa kortfristiga skulder		10 019	5 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 179	10 366

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-159	-26
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	469	465
	309	438
Erhållen ränta	18	15
Erlagd ränta	-215	-112
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112	341
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-140	17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58	376
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-362	-175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-362	-175
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300	0
Amortering av lån	-217	-242
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	83	-242
ÅRETS KASSAFLÖDE	-221	-40
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	685	725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	464	685

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsgården nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar 2 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 005	874
Hysesintäkter, lokaler	351	321
Hysesintäkter, p-platser	165	148
Övriga intäkter	7	2
Summa	1 529	1 345

Not. Kostnader för värme och el ingår inte i årsavgiften

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	18	0
Övriga intäkter	0	0
Övriga rörelseintäkter	7	7
Summa	25	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	74	73
Städning	33	25
Sotning	42	0
Besiktning och service	50	19
Trädgårdsarbete	6	6
Övrigt	39	1
Snöskottning	8	0
Summa	253	124

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	34	69
Källarutrymmen	44	208
Soprum/miljöanläggning	3	0
Dörrar och lås/porttele	34	9
VA	0	8
El	78	0
Tak	6	0
Fönster	4	0
Summa	203	294

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	62	103
Vatten	42	35
Sophämtning	74	78
Summa	178	215

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53	50
Bredband	22	22
Övrigt	2	0
Fastighetsskatt	85	83
Summa	161	154

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	68	37
Juridiska kostnader	3	5
Revisionsarvoden	2	2
Ekonomisk förvaltning	35	40
Konsultkostnader energiprojekt	298	0
Summa	407	83

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	32	32
Sociala avgifter	9	10
Fortbildning, kurser	2	2
Summa	43	44

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	237	113
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	237	113

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 896	13 721
Årets inköp	301	175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 197	13 896
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 288	-3 823
Årets avskrivning	-469	-465
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 756	-4 288
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 441	9 608
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>315</i>	<i>315</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 636	26 636
Taxeringsvärde mark	65 972	65 972
Summa	92 608	92 608

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	82	0
Övriga kortfristiga fordringar	4	0
Övriga fordringar	48	0
Summa	133	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16
Fastighetskötsel	13	12
Städning	7	6
Försäkringspremier	18	17
Bredband	0	4
Förvaltning	17	12
Summa	70	67

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,95 %	734	734
Stadshypotek	2024-01-02	4,95 %	275	275
Stadshypotek	2024-03-01	1,16 %	1 426	1 526
Stadshypotek	2024-03-01	4,95 %	3 624	3 702
Stadshypotek	2024-06-01	2,74 %	1 581	1 615
Stadshypotek	2024-03-01	4,95 %	217	222
Stadshypotek	2024-01-30	0,89 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2024-03-07	4,95 %	300	
Summa			9 657	9 574
Varav kortfristig del			9 657	5 067

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 074 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	13
El	10	19
Utgiftsräntor	24	3
Vatten	0	6
Löner	32	32
Bredband	0	0
Beräknade uppl. sociala avifter	11	11
Förutbetalda avgifter/hyror	147	126
Summa	226	209

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 413	10 413

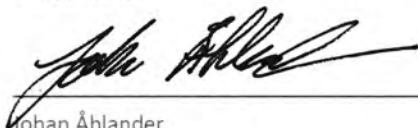
NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10 procent från ingången av 2024. Även hyran för parkeringsplatser i föreningens garage har höjts under 2024. Höjningarna har gjorts för att finansiera de ökade kostnader som föreningen drabbats av på grund av den allmänt försämrade ekonomiska situationen.

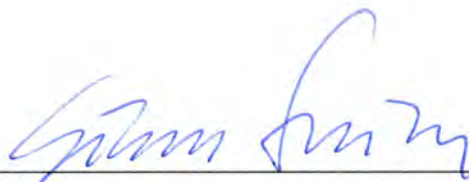
Underskrifter

Stockholms 2024-03-27

Ort och datum



Johan Åhlander
Ordförande



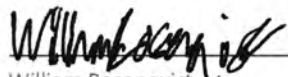
Göran Ström
Styrelseledamot



Elin Nilsson
Styrelseledamot



Ludvig Bolinder
Styrelseledamot



William Rosenqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27



Bosse Gustafsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Kungsgården nr 1, org nr 702001-2295

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Kungsgården nr 1 för räkenskapsåret 2023. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2024



Bosse Gustafsson