

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kungsladan

Org.nr. 769631-2649

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnad upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Grundfakta om föreningen

Verksamheten startade 2016-03-11 i samband med att fastigheten anskaffades. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-28. Ekonomisk plan registrerades 2016-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-28.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen KUNGSLADUGÅRD 79:3 förvärvades 2016-03-11 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden består av 14 lägenheter varav 12 upplåtna med bostadsrätt samt 2 med hyresrätt. Dessutom finns en lokal under marknivå för egen användning. Byggnadens totalyta är taxerad till 557 kvm varav 557 kvm utgör lägenhetsyta.

Byggnadens tekniska status

I samband med upprättandet av den ekonomiska planen gjordes en teknisk besiktning. Rapporten föreslår åtgärder på 1 175 tkr de närmaste 5 åren och ytterligare 995 tkr om 6 - 10 år. Styrelsen har under 2018 tillsammans med SBC AB upprättat en underhållsplan som sträcker sig till och med 2046. Underhållsplanen uppdaterades under 2019.

Fastighets/teknisk förvaltning och städ

SBC AB, med Esplanad Förvaltning AB som underkonsult.

Ekonomisk förvaltning/lägenhetsförteckning

BoDin Ekonomi AB

Medlemmar

Av föreningens 12 medlemslägenheter har under året ingen överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Vid andrahandsuthyrningar tar föreningen ut en avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp/årsbasis.

Vid årsskiftet 2024/2025 hade föreningen 5 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Camilla Hietanen	Ordförande
Lova Nylén	Ledamot
Johan Ottander	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

MOORE Ranby AB med Jonas Åkerlind som vald revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2024.

Verksamhetsberättelse

Ekonomi och avgifter:

Med anledning av den fortsatta försämringen av det globala makroekonomiska läget och ökade kostnader för föreningen, beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna med 20 % för både bostads- och hyresrättsmedlemmar, med start från januari 2024.

I februari 2024 omförhandlades föreningens lån, vilket ledde till nya lånevillkor och förbättrade ekonomiska förutsättningar.

Underhåll och fastighetsåtgärder:

Föreningens ursprungliga ambition för 2024 var att genomföra förbättringar som skulle öka trivseln i huset och undvika större oförutsedda kostnader. Ett läckage som upptäcktes i taket under hösten 2023 tvingade dock styrelsen att omprioritera och genomföra en omfattande takomläggning, vilket fick företräde framför den planerade trapphusrenoveringen.

Takrenoveringen genomfördes under våren 2024 och blev mycket lyckad. Huset har nu ett nytt och funktionellt tak som stärker både fastighetens skick och dess långsiktiga värde.

Föreningsliv:

En städdag genomfördes under hösten, där vinden och gemensamma utrymmen rensades och städades. Aktiviteten var mycket lyckad och bidrog till ökad trivsel.

En Google Drive har skapats för att underlätta den digitala dokumenthanteringen inom styrelsen.

Lova Nylén har fått i uppdrag att ansvara för utvecklingen av innergården.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Torktummlaren i tvättstugan har haft driftproblem men nytt inköp har avvaktats för att spara pengar.

Diskussioner har inletts kring att se över föreningens policy andrahandsuthyrningar.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 92 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

Föreningens tre lån har slutförfallodag i mars 2025. Det större lånet betalades med nytt lån med sista betalningsdag 2027-03-17. De två mindre lånen betalades med ett nytt större lån med sista betalningsdag 2026-03-10. Båda till väsentligt lägre ränta än tidigare.

Fr o m 1/1 2025 höjdes årsavgifterna med 2 % och hyresrätterna med 7 %.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	907	757	701	687	687
Årsavgifters % av tot. Intäkter	76%	61%	75%	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 691	7 741	7 790	7 848	7 897
Skuldsättning/kvm totalyta	6 711	6 754	6 797	-	-
Räntekänslighet	8%	10%	11%	-	-
Sparande/kvm totalyta	-32	-147	-69	-	-
Elkostnad/kvm totalyta	51	51	72	-	-
Värmekostnad/kvm totalyta	130	114	106	-	-
Vattenkostnad/kvm totalyta	106	121	89	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	287	286	267	-	-
Årets resultat/kr	-722 811	-318 345	-204 022	-104 442	-214 680
Likviditet (%)**	188,6%	440,7%	628,4%	842,3%	912,2%
Soliditet (%)	77,2%	77,8%	78,3%	78,6%	78,7%

**Exklusive bankkulder med villkorsändring under 2025, då nya lån upptagits i mars 2025 för att täcka de gamla.

Definition av nyckeltal, se nedan.

Definition av nyckeltal

Skuldsättning/kvm totalyta- Nyckeltalet visar föreningens skuldsättning per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

Räntekänslighet- Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Beräknas genom att dividera räntebärande skulder med ett års årsavgifter.

Sparande kvm/totalyta- Nyckeltalet visar på föreningens sparande på totala kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt efter justerat resultat. Justerat resultat beräknas så här: Årets resultat+årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Energikostnad/kvm totalyta- Nyckeltalet visar föreningens totala kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

Kassalikviditet (%)- Nyckeltalet visar omsättningstillgångarnas procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)- Nyckeltalet visar hur många procent det justerade egna kapitalet är i förhållande till den totala balansomslutningen.

Upplysning vid förlust

Resultatet visar på ett underskott om ca -723 tkr. Kassaflödet visar på ett underskott om ca -697 tkr och nyckeltalet Sparande kvm/totalyta ett underskott om -32 kr/kvm. På grund av kraftiga avgifts- och hyreshöjningar åren 2023, 2024 och 2025 och att styrelsen inte utesluter ytterligare framtida höjningar om så skulle behövas, anser styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 469 884	286 284	-1 439 695	-318 345
Balanserat resultat enl stämmobeslut			-318 345	318 345
Avsättning till fond för yttre underhåll		42 000	-42 000	
Årets resultat				-722 811
Belopp vid årets utgång	15 469 884	328 284	-1 800 040	-722 811

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till disposition av föreningens ansamlade underskott:

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad förlust enl stämmobeslut 2024	-1 758 040
Årets reservering till fond för yttre underhåll	-42 000
Årets förlust	-722 811
	-2 522 851

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-2 522 851
	-2 522 851

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	548 106	455 103
Övriga rörelseintäkter		29 155	145 524
		<u>577 261</u>	<u>600 627</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-114 553	-101 908
Reparation och underhåll	5	-28 210	-297 325
Periodiskt underhåll	6	-613 445	0
Taxebundna kostnader	7	-181 897	-171 228
Övriga externa kostnader	8	-87 245	-86 309
Arvoden	9	-19 713	-19 713
Avskrivningar	10	-91 600	-91 600
		<u>-1 136 663</u>	<u>-768 083</u>
Rörelseresultat		-559 402	-167 456
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 394	17 772
Räntekostnader		-171 803	-168 661
		<u>-163 409</u>	<u>-150 889</u>
Resultat efter finansiella poster		-722 811	-318 345
Årets resultat		-722 811	-318 345

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

16 806 739

16 898 339

16 806 739

16 898 339

Summa anläggningstillgångar

16 806 739

16 898 339

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

22 631

21 619

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 628

23 259

47 259

44 878

Kassa och bank

341 468

1 038 826

Summa omsättningstillgångar

388 727

1 083 704

SUMMA TILLGÅNGAR

17 195 466

17 982 043

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	15 469 884	15 469 884
Fond för yttre underhåll	328 284	286 284
	15 798 168	15 756 168

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-1 800 040	-1 439 695
Årets resultat	-722 811	-318 345
	-2 522 851	-1 758 040

Summa eget kapital

13 275 317 13 998 128

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut	0	3 738 000
	0	3 738 000

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 738 000	24 000
Leverantörsskulder	43 590	94 298
Aktuell skatteskuld	45 066	43 512
Övriga skulder	9 213	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 280	84 105
	3 920 149	245 915

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 195 466

17 982 043

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-559 402	-167 456
Årets avskrivningar		91 600	91 600
Ränteintäkter		8 394	17 772
Räntekostnader		-171 803	-168 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-631 211	-226 745
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 381	-3 413
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-39 766	39 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-673 358	-190 230
Investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000	-24 000
Förändring av likvida medel		-697 358	-214 230
Likvida medel vid årets början		1 038 826	1 253 056
Likvida medel vid årets slut		341 468	1 038 826

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnaden	100 år	100 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Årsavgifter och hyror

Hyresintäkter	107 086	87 587
Årsavgifter	441 020	367 516
	548 106	455 103

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel förv/städ	37 531	36 016
Fastighetsskötsel, extra	2 300	3 450
Vinterväghållning	7 713	4 676
Gård/städdag	3 686	0
Serviceavtal	5 070	5 070
Förbruknmtl	2 360	0
Försäkringspremie	17 973	16 078
Kabel-TV	15 100	14 372
Fastighetsavgift	22 820	22 246
	114 553	101 908

Not 5 Reparation och underhåll

Hyreslägenhet	0	4 563
Tvättstuga	11 068	0
Lås	6 601	54 742
VVS	0	56 609
Värmeanläggning	3 675	0
Elinstallationer	6 866	0
Huskropp utvändigt	0	9 694
Konsultationer/projekt	0	7 188
Vattenskada	0	158 306
Övrigt	0	6 223
	28 210	297 325

Not 6 Periodiskt underhåll

Tak	613 445	0
	613 445	0

	2024	2023
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	28 234	28 305
Värme	72 559	63 475
Vatten	59 231	67 314
Sophämtning/renhållning	13 061	12 134
Grovsopor/container	8 812	0
	<u>181 897</u>	<u>171 228</u>
Not 8 Övriga externa kostnader		
Telekommunikation	1 019	1 807
Revisionsarvode	20 500	18 080
Förvaltningsarvode	45 800	44 284
Förvaltningsarvode, extra	1 875	8 244
Administration	3 885	1 508
Korttidsinventarier	0	1 168
Konsultarvode	10 126	8 438
Bankkostnader	4 040	2 780
	<u>87 245</u>	<u>86 309</u>
Not 9 Arvoden		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 713	4 713
Summa	<u>19 713</u>	<u>19 713</u>
Not 10 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 615 325	17 615 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 615 325	17 615 325
Ingående avskrivningar	-716 986	-625 386
Årets avskrivningar	-91 600	-91 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-808 586	-716 986
Utgående redovisat värde	16 806 739	16 898 339
Redovisat restvärde byggnader	8 351 383	8 442 983
Redovisat värde mark	8 455 356	8 455 356
	<u>16 806 739</u>	<u>16 898 339</u>
Avskrivningsprinciper, se not 1 (sid 8)		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	14 000 000	14 000 000
varav byggnader:	6 000 000	6 000 000
varav mark:	8 000 000	8 000 000

				2024-12-31	2023-12-31
Not 11	Långfristiga skulder	ränta 31/12	Villkor		
	Nordea Hypotek	4,680%	2025-03-19	2 238 000	2 262 000
	Nordea Hypotek	4,250%	2025-03-10	750 000	750 000
	Nordea Hypotek	4,280%	2025-03-24	750 000	750 000
	Summa skulder till kreditinstitut			3 738 000	3 762 000
	Kortfristig del av långfristiga skulder			-3 738 000	-24 000
	Summa långfristiga skuldedr			0	3 738 000
Not 12	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser				
	Fastighetsinteckningar			4 125 000	4 125 000
	Eventalförbindelser			Inga	Inga

Göteborg den dag som framgår av elektroniska signaturer

Camilla Hietanen
Ordförande

Johan Ottander
Ledamot

Lova Nylén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur
MOORE Ranby AB

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Camilla Sylvia Hietanen (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9286346af0e083[...]0dc77deb1be91

IP: 213.67.xxx.xxx

2025-05-30 10:35:53 UTC



LOVA NYLÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 088457fdf38d91[...]771d66e980c64

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-30 18:26:01 UTC



JOHAN ERIK CHRISTOFILUS OTTANDER

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5d94cdac1994ff[...]0c51f28a41f3d

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-01 14:20:21 UTC



Lars Jonas Åkerlind

Auktoriserad revisor

Serienummer: 44102bc39e3719[...]ceb9bb86282b8

IP: 213.67.xxx.xxx

2025-06-01 14:24:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.