



St Kungsgården



Årsredovisning 2024

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Budget 2024 utfall

Budget 2025

Revisionsberättelse

Även på vår hemsida www.kungsgarden.net



Kungsgatan år 1913

Årsredovisning

för

Bf Kungsgården, Thora 1, Exercisgatan 3, 211 49 Malmö

Organisationsnummer 74 60 00 - 0701

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Kungsgården avger härmed följande förvaltningsberättelse för tiden 1/1 2024 – 31/12 2024.

Föreningen

Bf Kungsgården är en fristående Bostadsförening som bildades år 1927. Idag rymmer den 27 lägenheter. Mer information om bakgrunden finns på vår hemsida www.kungsgarden.net.

Föreningen arbetar med en långsiktig underhållsplan kombinerat med en likviditetsplan.

Varje år sätts ett bestämt belopp av i budgeten till underhållsarbeten och amorteringar.

År 2024 var taxeringsvärdet 30'000'000 kronor för Bf Kungsgården.

Föreningen har en låg räntekänslighet med skuldkvoten 0,9 och ett lån på endast 520 kr/kvm.

Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på gården den 29 maj. Närvarande var 14 personer som representerade 14 av våra lägenheter.

I enlighet med föreningens stadgar hölls den 9 september en extrastämma gällande den proposition om balkonger mot innergården som lades fram och med knapp majoritet röstades igenom på ordinarie stämma. Den här gången röstade 15 medlemmar emot balkongförslaget, 5 röstade för.

Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande: August Björkenfeldt.
- Vice Ordförande: Tove Ockborn Kastby fram till och med den 29 maj, därefter Claes Ockborn Kastby.
- Kassör: Eva Larsson.
- Sekreterare: Angelica Bondesson.
- Informationsansvarig: Eva Larsson.
- Tekniskt ansvarig: Ann-Catrine Edelsvärd fram till och med den 29 maj, därefter Marcus Hast.

Firmatecknare

August Björkenfeldt, Kent Bengtsson, Eva Larsson.

Revisorer

Jozef Bodnar och Torgny Nilsson utsågs av föreningen till revisorer. Fredrik Lindén utsågs till suppleant.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för BF Kungsgården och revisorerna har skött hela förvaltningen på egen hand för en kostnadsersättning på 990 kronor per ledamot och totala förvaltningskostnaden var endast 18'743 kronor. I detta inkluderas medlemsavgift till "Bostadsrätterna", kostnader för årsmöte, information, hemsidan, bokföring och övrig administration.

Ansvarig för bokföring och även för hemsidan är Kent Bengtsson, tidigare styrelseledamot/ordförande och en fortsatt viktig resurs i föreningen.

Nya medlemmar under året

Jonas Lind, lägenhet 18E, på Exercisgatan.

Petra Brylander och Dennis Sandin, lägenhet 19E, på Exercisgatan.

Guy Perez och Dinusha Hoenjet, lägenhet 20K, på Kungsgatan.

Camilla och Magnus Johnsson, lägenhet 6K, på Kungsgatan.

Uthyr i andra hand

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

Annie Fredin, 18E, till Herman Jacobsson 31/5 2024-31/5 2025, men avslutades i slutet av augusti 2024.

Ebba Haidl, 10E, till Alva Boulliant 19/12 2023 - 19/12 2024.

Karl Valve, 6K, till Anders Åkerberg Nilsson 10/2 2023 - 10/2 2024.

Martin Jönsson/Amanda Gustafsson, 19E, till Saana Suvi Annukka Kulppi 1/4 2024 - 29/6 2024.

Angelica Bondesson, 14K, till Ella Burman 1/9 2024 till 31/8 2025.

Möten och kommunikation

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda sammanträden hållits av styrelsen.

Åtta informationsblad samt ett antal mindre utskick har mejlats till medlemmarna.

Husets dag

På våren träffades vi till ett större arrangemang som både omfattade gården och våra gemensamma utrymmen inomhus. Vi hyrde släp för att köra till tippen och slänga det vi inte längre ville ha.

På hösten samlades vi till en mindre gårdsstädning för att med gemensamma krafter ställa in utemöbler och göra fint inför vintern. Vi slutförde också den del av städningen inomhus som inte hanns med på vårens Husets dag.

Beslut om ny månadsavgift

Till följd av dyrare fasta kostnader fattade styrelsen beslut om att höja månadsavgifterna med 3 procent 2024.

Balkongliv

Diskussionen gällande möjligheten för en del medlemmar att bygga balkong mot gården avslutades under året med ett övertygande nej på extrastämman den 9 september. Med det är en två år lång process över. Det hela började med en undran, formulerad i en motion, om medlemmarna var intresserade av att styrelsen undersökte möjligheten att bygga balkonger mot innergården. En enig föreningsstämma röstade i det här första skedet ja.

Sedan dess har förslag arbetats fram och röstats igenom vid två årsstämmor och en extrastämma. Men efter hand har den inledande entusiasmen falnat och kritiska röster höjts. Och den 9 september avslutades alltså processen med att en majoritet röstade nej.

Fuktskador

Under hösten uppstod en vattenläcka i lägenhet 22K på tredje våningen på Kungsgatan. Den åtgärdades snabbt, men det hann ändå bli omfattande skador i såväl den lägenheten som i lägenhet 14 K på andra våningen och 7 K på första våningen. Skadorna har hanterats via föreningens försäkring och de berörda lägenhetsinnehavarnas egna försäkringar.

På Exercisgatan, lägenhet 18E, upptäcktes i slutet av hösten en fuktskada i toalettgolvet tätskikt. Även den har hanterats via föreningens försäkring och berörd lägenhetsinnehavares försäkring.

Rätt plats för husets mangel?

I det här huset finns en mangel, inköpt år 1998. Under sin tid här har den stått i ett av de små rummen på vinden, granne med ett annat litet rum som hyrs ut som konstnärsateljé.

Men hur är det nu? Används mangeln? Frågan dök upp på ett av styrelsens möten. Nej, ingen i styrelsen var av den uppfattningen att så var fallet. Skulle den kanske upptäckas och komma bättre till sin rätt om den flyttades till tvättstugan vilket samtidigt skulle frigöra ett rum som även det kunde hyras ut? Styrelsen gjorde bedömningen att det var en rimlig lösning och fattade beslut om att genomföra flytten.

Men vikten av att först ställa frågan till föreningens medlemmar missbedömdes. Styrelsen har bitt om ursäkt för att beslutet inte förankrades bredare. En liten grupp av föreningens medlemmar blev djupt upprörd, en namninsamling inleddes och resultatet blev att 8 av föreningens 26 hushåll var missnöjda med flytten, 3 uttryckte att det var nöjda, övriga i huset engagerade sig inte alls i frågan. Trots att det handlade om en minoritet gjorde styrelsen ändå bedömning att beslutet var för dåligt förankrat och att det var tillräckligt många som uppskattade den gamla ordningen för att det var motiverat att återgå till den.

Fint på gården

Eva Larsson och Malin Moreau har sett till att vi har snyggt i rabatterna och Jozef Bodnar har klippt häcken.

Inför julhelgen såg Sanja Vulic och Fredrik Lindén till att porten lystes upp av en gran och Kent Bengtsson och Jozef Bodnar klädde traditionsenligt häcken med ett ljusnät.

Brandansvarig

Ann-Catrine Edelsvärd och Marcus Hast har utfört brandronder för att kontrollera att utrymningsvägarna är framkomliga samt att brandvarnare och brandsläckare fungerar.

Ställda Panter

Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2024 hade föreningen totalt 920'000 kronor i lån.

Försäkring

Bf Kungsgården har en komplett försäkring hos Trygg-Hansa. Försäkringen innefattar fullvärdesförsäkring för byggnaderna, ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfallsförsäkring för medlemmarna, rättsskydd och husbocksförsäkring.

Ekonomisk ställning och resultat

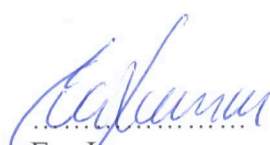
Framgår av balans- och resultaträkningen. Ekonomin är fortsatt stabil. På stämman år 2006 beslutade vi att vi med hjälp av reparationsfonden alltid skall försöka skapa nollresultat.

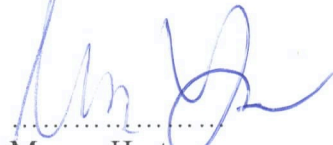
Årets överskott på 367'155,50 kronor flyttas till reparationsfonden. Den har byggts upp flera år för att kunna användas till dyrare underhållsarbeten.


August Björkenfeldt
Ordförande


Claes Ockborn Kastby
Vice Ordförande


Angelica Bondesson
Sekreterare


Eva Larsson
Informationsansvarig/Kassör.


Marcus Hast
Tekniskt ansvarig

Resultatrapport

	Perioden	Akkumulerat
Rörelsens intäkter och lagerförändring		
Nettoomsättning		
3590 Övriga sidointäkter	17 200,72	17 200,72
S:a Nettoomsättning	17 200,72	17 200,72
Övriga rörelseintäkter		
3801 Hyresintäkter-januari	86 443,00	86 443,00
3802 Hyresintäkter-februari	86 443,00	86 443,00
3803 Hyresintäkter-mars	86 443,00	86 443,00
3804 Hyresintäkter-april	86 443,00	86 443,00
3805 Hyresintäkter-maj	86 443,00	86 443,00
3806 Hyresintäkter-juni	86 443,00	86 443,00
3807 Hyresintäkter-juli	86 443,00	86 443,00
3808 Hyresintäkter-augusti	86 443,00	86 443,00
3809 Hyresintäkter-september	86 443,00	86 443,00
3810 Hyresintäkter-oktober	86 443,00	86 443,00
3811 Hyresintäkter-november	86 443,00	86 443,00
3812 Hyresintäkter-december	86 443,00	86 443,00
S:a Övriga rörelseintäkter	1 037 316,00	1 037 316,00
S:a rörelseintäkter och lagerförändring	1 054 516,72	1 054 516,72
Bruttovinst	1 054 516,72	1 054 516,72
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
6550 Trycksaker	-150,00	-150,00
6608 Underhåll tvättstugan	-605,00	-605,00
6609 Underhåll El-anläggning	-28 774,00	-28 774,00
6610 Underhåll skador	-37 109,00	-37 109,00
7410 Styrelsearvode	-4 950,00	-4 950,00
7420 Revisionsarvode	-1 980,00	-1 980,00
7490 Övriga förvaltningskostnader	-11 663,00	-11 663,00
7710 Vatten och avlopp	-92 105,00	-92 105,00
7720 Värme	-288 238,00	-288 238,00
7730 Elektricitet	-29 105,00	-29 105,00
7740 Renhålln och städning	-82 357,00	-82 357,00
7745 Trädgårdskostnader	-1 280,00	-1 280,00
7770 Försäkringsprem fastighet	-15 572,00	-15 572,00
7791 Fastighetsskatt	-44 010,00	-44 010,00
S:a Övriga externa kostnader	-637 898,00	-637 898,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror	-637 898,00	-637 898,00
Rörelseresultat före avskrivningar	416 618,72	416 618,72
Avskrivningar		
7921 Avskrivn byggnader	-5 130,00	-5 130,00
S:a Avskrivningar	-5 130,00	-5 130,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	411 488,72	411 488,72
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	411 488,72	411 488,72
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8020 Ränteintäkter	5 152,78	5 152,78
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 152,78	5 152,78
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8120 Räntekostnader	-47 806,00	-47 806,00
8170 Bankkostnader	-1 680,00	-1 680,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-49 486,00	-49 486,00

Resultatrapport

	Perioden	Akkumulerat
S:a Resultat från finansiella investeringar	-44 333,22	-44 333,22
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	367 155,50	367 155,50
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	367 155,50	367 155,50
Bokslutsdispositioner		
8851 Avsättning Reparationsfond	-367 155,50	-367 155,50
S:a Bokslutsdispositioner	-367 155,50	-367 155,50
Resultat före skatt	0,00	0,00
Beräknat resultat	0,00	0,00

Balansrapport

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1910 Byggnader	342 000,00	0,00	342 000,00
1919 Ack avskrivn byggnader	-280 086,00	-5 130,00	-285 216,00
1830 Byggnadsinventarier	1 408 790,00	0,00	1 408 790,00
1839 Ack avskrivn byggnadsinv	-488 790,00	0,00	-488 790,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	981 914,00	-5 130,00	976 784,00
S:a Anläggningstillgångar	981 914,00	-5 130,00	976 784,00
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
1040 Checkräkningskonto	99 696,48	15 125,50	114 821,98
1041 E-Sparkonto	178 149,78	327 002,00	505 151,78
S:a Kassa och bank	277 846,26	342 127,50	619 973,76
S:a Omsättningstillgångar	277 846,26	342 127,50	619 973,76
S:A TILLGÅNGAR	1 259 760,26	336 997,50	1 596 757,76
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2981 Inbetalda insatser	-117 000,00	0,00	-117 000,00
S:a Eget kapital	-117 000,00	0,00	-117 000,00
Långfristiga skulder			
2740 Reverslån	-920 000,00	0,00	-920 000,00
S:a Långfristiga skulder	-920 000,00	0,00	-920 000,00
Kortfristiga skulder			
2110 Leverantörsskulder	-77 902,00	33 252,00	-44 650,00
2210 Skatteskulder	-3 587,00	-89,00	-3 676,00
2670 Reparationsfond fastighet	-58 328,26	-367 155,50	-425 483,76
2350 Förutbet hyresinkomster	-82 943,00	-3 005,00	-85 948,00
S:a Kortfristiga skulder	-222 760,26	-336 997,50	-559 757,76
S:a Eget kapital, avsättningar och skulder	-1 259 760,26	-336 997,50	-1 596 757,76
Beräknat resultat	0,00	0,00	0,00

Noter till balansräkningen för verksamhetsår 2024 i
Bf Kungsgården,

Konto 1390 **Interimsfordringar** 0 kr

Konto 1450 **På skattekontot 31/12 2024** 0 kr

Konto 2110 **Leverantörsskulder**

Elektricitet december 2024	2'654 kr
Värme december 2024	37'757 kr
Stena Recycling dec. 2024	1'739 kr
Låssmed p.g.a översvämning	2'500 kr
Summa	44'650 kr

Konto 2210 **Skatteskulder**

Preliminär skatt januari 2025 (sista preliminära skatten för 2024)	3'667 kr
Restskatt enligt deklaration år 2024	6 kr
Betalas mars år 2026	
Restskatt enligt deklaration år 2023	<u>3 kr</u>
Betalas mars år 2025	
Summa	3'676 kr

Konto 2350 **Förutbetalda Hyresinkomster**

Månadsavgifter för 2025 som betalats in år 2024	85'353 kr
Övriga sidointäkter	<u>595 kr</u>
Summa	85'948 kr

Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2024.

	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>
Månadsavgifter	1 037 316	1 037 316
Övr. Intäkter	15 000	17 201
Ränta	7 000	5 153
Summa Intäkter	1 059 316	1 059 670
Avsättning till underhåll	403 234	440 054
Förvaltningskostnader	19 500	18 743
Vatten & avlopp	93 000	92 105
Värme	308 000	288 238
El	32 000	29 105
Renhållning & städn.	95 000	82 357
Försäkringar	15 572	15 572
Ränta & bankkostn.	49 000	49 486
Skatt	44 010	44 010
Amortering av lån	0	0
Summa Kostnader	1 059 316	1 059 670

Utfallet stämde rätt bra med budget med följande avvikelser;

År 2001 bytte vi värmeväxlare och fick därmed även centralt varmvatten. Som högst har därefter värmeförbrukningen varit 326 MWh.

Flera åtgärder har gjort genom åren med målet att komma under 250 MWh. Vi har varit nära detta mål de senaste åren.

År 2024 nåddes detta mål med en förbrukning på endast 244 MWh.

Den låga förbrukningen år 2024 beror främst på en mild avslutning av året. Men EU kräver nu ännu lägre förbrukning.

Även kostnaden för "Renhållning & städning" blev lägre än budget.

Detta beror på att vi från andra kvartalet fick betalt för viss återvinning.

Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2025.

	<u>Budget</u>
Månadsavgifter	1 068 456
Övr. Intäkter	12 000
Ränta	4 000
Summa Intäkter	1 084 456
Avsättning till underhåll	424 169
Förvaltningskostnader	20 000
Vatten & avlopp	98 000
Värme	314 000
El	34 000
Renhållning & städn.	87 000
Försäkringar	16 739
Ränta & bankkostn.	44 000
Skatt	46 548
Amortering av lån	0
Summa Kostnader	1 084 456

Inflationen har varit hög ett par år nu med målet att landa på 2%. Mellan år 2015 och 2021 var inflationen däremot för låg. Styrräntan de åren var noll eller minus för att få upp inflationen. De åren krävdes det bara 1% årlig höjning av månadsavgifterna. Men den tiden är över och föreningens fasta kostnader ökar. Eon har aviserat en höjning av värmekostnaderna med 6%. Den kommunala avgiften (skatten) blir 5,8% dyrare. Va Syd vill höja sina taxor med mer än 5% och så vidare. Inflationen de senaste åren gör även att underhållsarbeten blir dyrare. Därför höjde styrelsen månadsavgiften med 3% för år 2025.

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024

Bf Kungsgården, organisationsnummer 74 60 00 – 0701

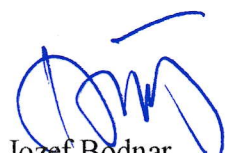
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi anser av vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö april 2025



Jozef Bodnar



Torgny Nilsson