

Årsredovisning
för
Brf Kungsvallen
769630-6963

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Kungsvallen 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 2016-2017, inflyttning 2017-07-01. Två byggnader i 4-6 plan med 40 bostadslägenheter. I källare finns förråd samt gemensamhetslokal. Parkeringsplats för bil finns till samtliga lägenheter på gården.

Total bostadsyta 3 340 kvm.

Styrelsen

För 2024 har föreningen följande styrelseledamöter:

Ordförande

Göran Lindberg

Ledamöter

Helena Andersson

Oscar Axelsson

Iliaz Molla

Jenny Engqvist

Tommy Borggren

Luis Vidal

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen har 57 medlemmar den 31 december 2024.

Lägenhetsöverlåtelse

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 21 512 (21 744) kr/kvm.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Förlust

Föreningen redovisar en förlust i årets årsredovisning.

Förlusten beror på ökade kostnader för räntor samt den höga inflationen.

Föreningen har och kommer att höja årsavgifterna för att undvika framtida förluster och för att kunna finansiera lån och avsättningar för framtida underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr*)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning *	2 377	2 278	2 098	2 061
Resultat efter finansiella poster *	-433	-297	98	209
Soliditet (%)	58,9	58,8	58,7	57,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	710	677	628	614
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 957	13 087	13 217	13 797
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	153	264	294
Räntekänslighet (%)	18,2	19,3	21,1	22,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	173	153	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	98,6	99,9	98,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 840 000	869 000	268 001	-296 810	63 680 191
Disposition av föregående års resultat:			-296 810	296 810	0
Årets resultat				-432 993	-432 993
Belopp vid årets utgång	62 840 000	869 000	-28 809	-432 993	63 247 198

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 810
årets förlust	-432 993
	-461 803

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-461 803
	-461 803

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	2 376 811	2 278 000
Övriga rörelseintäkter		1 287	13 529
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 378 098	2 291 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-523 605	-486 564
Övriga externa kostnader	4	-84 192	-75 396
Personalkostnader	5	0	-29 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-807 391	-807 391
Summa rörelsekostnader		-1 415 188	-1 398 516
Rörelseresultat		962 910	893 013
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 395 903	-1 189 823
Summa finansiella poster		-1 395 903	-1 189 823
Resultat efter finansiella poster		-432 993	-296 810
Resultat före skatt		-432 993	-296 810
Årets resultat		-432 993	-296 810

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	105 715 557	106 522 948
Summa materiella anläggningstillgångar		105 715 557	106 522 948
Summa anläggningstillgångar		105 715 557	106 522 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		528 070	496 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 430	47 782
Summa kortfristiga fordringar		576 500	543 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 165 377	1 209 742
Summa kassa och bank		1 165 377	1 209 742
Summa omsättningstillgångar		1 741 877	1 753 569
SUMMA TILLGÅNGAR		107 457 434	108 276 517

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 840 000	62 840 000
Fond för yttre underhåll		869 000	869 000
Summa bundet eget kapital		63 709 000	63 709 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 810	268 000
Årets resultat		-432 993	-296 810
Summa fritt eget kapital		-461 803	-28 810
Summa eget kapital		63 247 197	63 680 190
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 841 250	43 276 250
Summa långfristiga skulder		42 841 250	43 276 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		435 000	435 000
Leverantörsskulder		103 093	73 558
Övriga skulder		10 969	24 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	819 925	787 485
Summa kortfristiga skulder		1 368 987	1 320 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 457 434	108 276 517

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-432 993

-296 810

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

807 391

807 391

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

374 398

510 581

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-32 025

-36 620

Förändring av kortfristiga fordringar

-648

-632

Förändring av leverantörsskulder

29 535

-8 320

Förändring av kortfristiga skulder

19 375

5 356

Kassaflöde från den löpande verksamheten

390 635

470 365

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-435 000

-435 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-435 000

-435 000

Årets kassaflöde

-44 365

35 365

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 209 742

1 174 377

Likvida medel vid årets slut

1 165 377

1 209 742

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	120 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning *

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster *

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

Soliditet (%)

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

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.

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
Månadsavgifter	2 372 400	2 259 600
Övernattningsrum	4 411	2 400
Filter	0	16 000
	2 376 811	2 278 000

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten/avlopp	115 178	96 749
Fjärrvärme	252 005	214 282
El	292 197	265 185
Renhållning	97 755	81 371
Snöröjning/trädgårdsskötsel	63 730	33 250
Axcell fastighetsförvaltning	170 881	165 686
Tele hiss	2 213	2 344
Försäkring	37 733	34 793
Inbetalda driftkostnader	-592 557	-519 629
Övriga fastighetskostnader	84 470	112 533
	523 605	486 564

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Datakommunikation	5 596	5 388
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	53 750	52 500
Bankkostnader	2 366	-2 040
Möteskostnader	900	1 100
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 205	800
Programvaror	7 375	5 648
	84 192	75 396

Not 5 Styrelsekostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	23 000
Arbetsgivaravgifter	0	6 165
	0	29 165

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	774 141	774 141
Avskrivningar på markanläggningar	33 250	33 250
	807 391	807 391

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnad	1 395 903	1 189 823
	1 395 903	1 189 823

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 602 501	111 602 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 602 501	111 602 501
Ingående avskrivningar	-5 079 553	-4 272 162
Årets avskrivningar	-807 391	-807 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 886 944	-5 079 553
Utgående redovisat värde	105 715 557	106 522 948

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	19 648	17 760
Teknisk förvaltning	13 598	13 004
Datakommunikation	1 434	1 399
Ekonomisk förvaltning	13 750	13 125
ARC	0	2 494
	48 430	47 782

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 285 917 797-0	1,16	2025-06-18	14 591 750	14 736 750
Swedbank 285 917 752-5	4,21	2026-06-17	15 092 750	15 237 750
Swedbank 285 917 799-6	3,047	2025-03-28	13 591 750	13 736 750
Avgår kortfristig del			-435 000	-435 000
			42 841 250	43 276 250
Kortfristig del av långfristig skuld			435 000	435 000

41 101 250 kr förfaller senare än fem år efter bokslutsdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

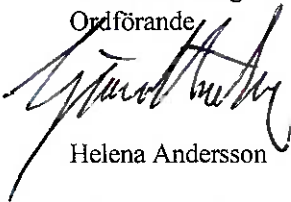
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 156	11 951
Förutbetalda avgifter	724 329	689 495
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 440	86 039
	819 925	787 485

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	48 430 000	48 430 000
	48 430 000	48 430 000

Växjö 2025-02-25

Göran Lindberg
Ordförande



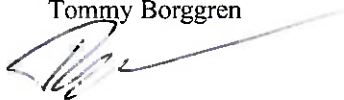
Helena Andersson



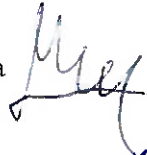
Oscar Axelsson



Tommy Borggren



Iliaz Molla



Luis Vidal



Jenny Engqvist



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-25



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsvallen, org.nr 769630-6963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsvallen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsvallen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 25 februari 2025



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor