BRF KUNGEN 8
Org nr 769624-3844

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joanna Buwaj	Ordförande	2026
Morteza Rezaei	Vice Ordförande	2026
Monica Eliasson	Sekreterare	2025
Kinga Wojciechowska	Ledamot	2025
Johan Olsson	Ledamot	2026
Maja Iljovic	Suppleant	2025
Gwladys Ndjeka Wetshindjo	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 27 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande sammanträde.

På ordinarie föreningsstämma 2023-05-02 togs första enhälliga beslutet av två om nya stadgar. På ordinarie föreningsstämma 2024-05-06 togs andra enhälliga, och slutgiltiga beslutet om nya stadgar. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-22. Föreningens styrelse har sitt säte i Trångsund, Huddinge kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Britta Gavelin.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade tre prisbasbelopp, motsvarande 171 900 kr för 2024, i arvode till styrelsen. Stämman beslutade även om ett arvode om max 6 000 kr till valberedningen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tornslingan 39-41, med fastighetsbeteckning Kungen 8 respektive Springaren 1, i Huddinge Kommun.
18 st 1 rum och kök, 48 st 2 rum och kök, 32 st 3 rum och kök.
Nybyggnadsår 1961. Värdeår på Kungen 8 är 1975 och för Springaren 1 är värdeåret 1977. Per 2024-12-31 är 89 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 9 lägenheter är hyresrätter.
Total lägenhetsyta 5 670 m² varav 593 m² avser hyresrätterna. Förrådsytan uppgår till 89,2 m².
Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåtits och två lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2072. Det totala underhållsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 62 170 tkr. Avsättning till fonden för yttre underhållfastställs varje år i samband med budget och uppgår 2024 till 680 400 kr. Fastighetsbesiktning med tillhörande genomgång är utförd 2021-11-23.

Föreningens fastighet har varit försäkrad till fullt värde hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF AB om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Det finns avtal med Storholmen Förvaltning AB gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett händelserikt år i vår bostadsrättsförening.

Reklamation för fasaden Tornslingan 41 - styrelsen har gång på gång kontaktat entreprenadföretaget som har utfört fasadrenoveringen. Företaget har inte varit väldig villig att åtgärda problemen men detta resulterade i att de utförde en del reparationer på fasaden på Tornslingan 41 under september. Styrelsen kommer driva frågan vidare då alla reparationer inte har utförts.

Försäljning av lägenheter - styrelsen har lyckats att upplåta 2 lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter och sålt dessa som har resulterat i ett tillskott i kassan och möjliggjort delvis en amortering på ett lån samt upprustning av fastigheten som nya portdörrar och ommålning av trappuppgångar och korridorer.

Upphandlingar - styrelsen har gemensamt genomfört upphandlingar under 2024 för:

- Utbyte av portdörrar och modernisering av porten
- Ramper
- Nytt portsystem
- Renovering av korridorer och trappuppgångar inklusive brandldörrar och hissdörrar
- Nytt städföretag
- Nya postlådor inklusive installation
- Entrématta

Renoveringen - vi har utfört renoveringen på ett kostnadseffektivt sätt där vi själva tog beslut om utförandet samt projektledning och upphandling av lämpligt företag. I jämförelse med tidigare offerter vi har fått så har vi sparat på projektet och kunna hålla oss under en halv miljon som vi ursprungligen budgeterade.

Portdörrar inkl. nytt system, ramper och krokar - vi anlitade ett företag för att utföra byte av portdörrar, allting blev inte som det borde och det tog tid för att företaget skulle åtgärda sina misstag. Det var många vändor och krävde stort engagemang från vår sida men slutligen så blev det fint och alla fel åtgärdades.

I samband att vi fick nya portdörrar passade vi på att byta det gamla systemet till ett nyare modernare system vilket underlättar för paketleveranser och besökare att ringa på och kunna komma in i byggnaden.

Fastighetsboxar - styrelsen beslutade om inköp av fastighetsboxar för att förenkla för posten samt öka funktionaliteten och även på detta sätt få bort löst hängande postlådor i korridorerna. Vi passade också på att få dessa på plats i samband med renoveringen eftersom Posten kommer i framtiden ställa krav på att alla ska gå över till det systemet.

Nytt avtal för rengöring av sopkärl - Det har varit väldigt smutsiga sopkärl och för att kunna behålla en relativt fräsch miljö i miljöhuset har vi slutit att avtal med ett rengöring företag som kommer att komma 2 gånger om året och rengöra sopkärlen.

Ommålade dörrar till Miljöhuset - Vi har själva målat om dörrar till Miljöhuset med stor hjälp av Sven-Erik Eliasson och på det sättet sparat in på det arbetet.

Ny bank för våra lån - vi har velat sänka våra kostnader för våra banklån men vi har inte varit nöjda med erbjudande från SBAB där alla lån befann sig. Vi kollade andra banker och fick bra erbjudande av Handelsbanken där vi redan har våra klientmedel. Det har resulterat i att vi har kunnat få mycket lägre räntor än vad SBAB kunde erbjuda oss.

Nytt avtal för gräsklippning - vi har tecknat nytt avtal med Hebe gällande gräsklippning. Vi utför planteringar själva nu och anlitar ingen för att göra det längre. Det har lett till sänkta kostnader för trädgårdsskötsel.

Höjning av avgifter - I januari 2024 så var vi tvungna att höja avgifter med 15% på grund av höjda räntor och

för att vi skulle kunna klara föreningens ekonomi. Detta har stabiliserat läget för oss och föreningen har en god ekonomi. Inför 2025 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3 % för att ytterligare stärka föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	kr	5 607 144	5 034 151	4 698 323	4 767 346
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 501 666	-2 406 493	-1 499 477	-1 026 828
Soliditet	%	55	53	53	54
Likviditet	%	210	115	72	71
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	922	792	712	715
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	922	792		
Skuldsättning per kvm	kr	9 028	9 314	9 466	9 618
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 411	10 741	10 916	11 214
Energikostnad per kvm	kr	214	191	192	179
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,3	13,6	15,3	15,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,3	13,6		
Sparande per kvm	kr	149	141	194	237
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,55	78,15		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.
Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Hyresrättslägenhet har upplåtits under året, varför nyckeltalet påverkats år 2024.

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen har hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.
Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	67 091 310	9 061 528	2 618 711	-12 427 316	-2 406 493
Upplåtelse under året	1 771 200	2 228 800			
Reservering till yttre fond			567 000	-567 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-899 800	899 800	
Balansering av föregående års resultat				-2 406 493	2 406 493
Årets resultat					-1 501 666
Belopp vid årets utgång	68 862 510	11 290 328	2 285 911	-14 501 009	-1 501 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-14 501 009
Årets resultat	-1 501 666
	-16 002 675
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	680 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-34 829
I ny räkning balanseras	-16 648 246
	-16 002 675

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-1 501 666
Dispositioner	-645 571
Årets resultat efter dispositioner	-2 147 237

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 931 482

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 607 144	5 034 151
Övriga rörelseintäkter		0	53 079
Summa rörelseintäkter		**5 607 144**	**5 087 230**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 440 462	-2 384 934
Periodiskt underhåll	5	-34 829	-899 800
Övriga externa kostnader	6	-354 359	-339 898
Arvoden och personalkostnader	7	-227 449	-206 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 328 604	-2 378 829
Summa rörelsekostnader		**-5 385 703**	**-6 210 447**
Rörelseresultat		***221 441***	***-1 123 217***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	111 019	70 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 834 126	-1 353 305
Summa finansiella poster		**-1 723 107**	**-1 283 276**
Resultat efter finansiella poster		***-1 501 666***	***-2 406 493***
Årets resultat		***-1 501 666***	***-2 406 493***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-1 501 666	-2 406 493
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	34 829	899 800
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-680 400	-567 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-2 147 237**	**-2 073 693**

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	114 566 222	116 566 763
Inventarier, verktyg och installationer	10	109 561	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	842 392	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*115 518 175*	*116 566 763*
Summa anläggningstillgångar		**115 518 175**	**116 566 763**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 974	-21 985
Övriga fordringar	12	4 163	4 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 602	53 476
MBF Klientmedel i Handelsbanken		5 562 385	3 226 778
Summa kortfristiga fordringar		*5 633 124*	*3 262 297*
Summa omsättningstillgångar		**5 633 124**	**3 262 297**
Summa tillgångar		**121 151 299**	**119 829 060**

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		68 862 510	67 091 310
Upplåtelseavgifter		11 290 328	9 061 528
Fond för yttre underhåll		2 285 911	2 618 711
Summa bundet eget kapital		*82 438 749*	*78 771 549*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 501 009	-12 427 316
Årets resultat		-1 501 666	-2 406 493
Summa fritt eget kapital		*-16 002 675*	*-14 833 809*
Summa eget kapital		**66 436 074**	**63 937 740**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	30 732 500	12 000 000
Summa långfristiga skulder		**30 732 500**	**12 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	21 550 000	41 940 000
Leverantörsskulder		563 445	131 702
Skatteskulder		9 618	12 042
Övriga skulder	15	297 584	312 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 562 078	1 495 371
Summa kortfristiga skulder		**23 982 725**	**43 891 320**
Summa eget kapital och skulder		**121 151 299**	**119 829 060**

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	221 441	-1 123 217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	2 328 604	2 378 829
Erhållen ränta	111 019	70 029
Erlagd ränta	-1 834 127	-1 353 305
	826 937	**-27 664**
Ökning/minskning kundfordringar	-22 302	22 302
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 917	-6 510
Ökning/minskning leverantörsskulder	431 743	-60 416
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	49 662	724 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 273 123**	**652 132**
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 085 565	0
Förvärv av inventarier	-136 951	0
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-57 500	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 228 800	1 187 590
Inbetalda Insatser	1 771 200	762 410
Amortering av skuld	-1 657 500	-880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 342 500**	**1 070 000**
Årets kassaflöde	**2 335 607**	**1 722 132**
Likvida medel vid årets början	**3 226 778**	**1 504 645**
Öresutjämning	**0**	**1**
Likvida medel vid årets slut	**5 562 385**	**3 226 778**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.
Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,04 %.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 628 836	3 975 809
Hyror parkering	126 000	126 000
Hyror bostäder	849 172	874 404
Övriga hyresintäkter	56 908	56 652
Övriga hyrestillägg	9 590	10 500
Övrig momspliktig intäkt	33 000	33 000
Övriga intäkter	24 864	26 374
Brutto	5 728 370	5 102 739
Hyresförluster vakanser bostäder	-93 762	-51 550
Övriga vakanser hyresförluster	-27 464	-17 038
Summa nettoomsättning	**5 607 144**	**5 034 151**

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	366 261	427 357
Reparationer, löpande underhåll	251 387	291 153
Elavgifter	130 086	136 736
Uppvärmning	872 114	800 506
Vatten och avlopp	238 794	166 443
Renhållning	233 591	251 866
Försäkringar	74 139	67 103
Kabel-TV / Internet	91 747	82 340
Övriga fastighetskostnader	19 142	2 248
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	163 200	159 182
Summa driftskostnader	**2 440 461**	**2 384 934**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Entréskyltar	23 688	0
Spis hyreslägenhet	11 141	0
Reparationsarbete hissar	0	631 050
OVK samt kanalrengöring	0	190 000
Stamspolning	0	78 750
Summa periodiskt underhåll	**34 829**	**899 800**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	0	38 625
Kontorsmaterial	3 688	1 447
Kommunikation	22 650	24 084
Porto	54	0
Revision	35 750	34 375
Föreningsmöten	10 271	9 897
Ekonomisk och administrativ förvaltning	140 540	134 956
Övriga förvaltningskostnader	51 406	35 466
Konsultarvoden	90 000	61 048
Summa övriga externa kostnader	**354 359**	**339 898**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	171 900	157 500
Arvode övrigt	6 000	0
Sociala kostnader	49 549	49 486
Summa arvoden, personalkostnader	**227 449**	**206 986**

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	110 361	69 434
Övriga ränteintäkter	658	595
Summa finansiella intäkter	**111 019**	**70 029**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 599 929	111 599 929
Inköp/Aktiveringar: Porttelefon	199 135	0
Inköp/aktivering: Avfallshantering	101 538	0
Utrangering Passersystem	-57 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 843 102	111 599 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 352 348	-14 973 519
Årets avskrivningar enligt plan	-2 278 211	-2 378 829
Avskrivning utrangering passersystem	57 500	0
Avskrivning restbelopp passersystem	-23 003	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 596 062	-17 352 348
Utgående planenligt värde	92 247 040	94 247 581
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 319 182	22 319 182
Utgående planenligt värde	22 319 182	22 319 182
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**114 566 222**	**116 566 763**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 216 000	59 216 000
Taxeringsvärde mark	26 930 000	26 930 000
	86 146 000	86 146 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 800 000	85 800 000
Lokaler	346 000	346 000
	86 146 000	86 146 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Årets anskaffningar: Tvättmaskin och Fastighetsboxar	136 951	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 951	0
Årets avskrivningar	-27 390	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 390	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**109 561**	**0**

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
- Nedlagda kostnader Trapphusrenovering	842 392	0
Utgående anskaffningsvärden	842 392	0
Redovisat värde	842 392	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekontot	4 163	4 028
Summa övriga kortfristiga fordringar	**4 163**	**4 028**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	2,67	2026-10-30	10 700 000
Stadshypotek	2,73	2026-10-30	8 000 000
Stadshypotek	3,15	2025-03-12	9 500 000
SBAB	3,83	2027-05-11	7 357 500
SBAB	0,94	2025-01-10	7 000 000
SBAB	3,90	2027-05-11	4 725 000
SBAB	4,88	2025-09-15	5 000 000

Summa skulder till kreditinstitut	52 282 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-250 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-21 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	30 732 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	51 032 500

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	62 900 000	62 900 000
Summa ställda säkerheter	**62 900 000**	**62 900 000**

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Saldo medlemmarnas reparationsfond	297 524	312 205
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**297 584**	**312 205**

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Joanna Buwaj
Ordförande

Morteza Rezaei

Monica Eliasson

Kinga Wojciechowska

Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOANNA BUWAJ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 09:41:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOANNA BUWAJ

Joanna Buwaj

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.138.138

MORTEZA REZAEI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 10:09:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Morteza Rezaei

Morteza Rezaei

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.187.191.93

MONICA ELIASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 06:03:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA ELIASSON

Monica Eliasson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.250.59.21

KINIA WOJCIECHOWSKA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 16:55:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KINGA WOJCIECHOWSKA

Kinia Wojciechowska

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.197.45

JOHAN OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 16:55:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Olsson

Johan Olsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.221.209

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 08:57:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.123

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungen 8, org nr 769624-3844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen 8 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår 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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungen 8 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

✓ Signerat 2025-04-09 08:58:13 UTC Oneflow ID 10362491 Page 2 / 3

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-09 08:58:13 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.123