Årsredovisning

för

Bostadsrättföreningen Kungsgranen

769609-5509

Räkenskapsåret

2025

Dokument-ID 09222115557579633677 Signerat KL, MC, LW, SL, AP

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Kungsgranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjandet och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen och övriga funktioner

Ordinarie styrelseledamöter
Monica Carman
Lars-Göran Wendel
Susanne Löfstrand
Anna Paulsson

Styrelsesuppleant
Kristina Malmén

Ordinarie revisor
Karl Philip Lindahl
Trygg Brf Revision i Norden AB

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsbacka Granen 16, 17, 21 och 22. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos bolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning sker med direktverkande el i varje lägenhet.

Byggnaderna uppfördes 1984 och består av fyra fastigheter på två plan.

Samtliga bostadslägenheter är från och med 2015 anslutna till Tele2 bredband.

Under 2021 gjordes investering i solceller på fastigheterna.

Under 2022 byttes trappan ut vid Östra Vallgatan 15 C-D.

Underhåll

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig till 2029. Föreningen har under året målat norra gaveln och framsida på Wallingatan 6-14, införskaffat robotgräsklippare på leasingavtal inklusive all service. Föreningen har även anställt en fastighetsskötare på deltid.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
34	Lägenheter	2 606 kvm

Lägenhetsfördelning:

2 rok	12 st
3 rok	16 st
4 rok	6 st

Av föreningens 34 lägenheter upplåts 32 med bostadsrätt.

Total tomtarea 3 857 kvm
Total bostadsarea 2 606 kvm
Total uthyrd lokalarea 148 kvm

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är God Ekonomi i Kungsbacka AB.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Medlemsinformation

Stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-08.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. 32 lägenheter i föreningen var upplåtna som bostadsrätter och 2 som hyresrätter. Föreningen kan vägra juridisk person medlemskap. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n 2,5% av ett basbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n 1% av ett basbelopp.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Styrelsen har följt den ekonomiska planen och hyran för hyreslägenheterna höjdes med 4,85% från och med 25-01-01. Bostadsrätterna höjdes med 5% från och med 25-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för 2026 beslutades det att hyrorna för hyresrätterna höjs med 4,8% from 1 januari 2026 och avgifterna för bostadsrätterna höjs med 5% from januari 2026.

Kommunal fastighetsavgift
Kommunal fastighetsavgift erlägges med 1 724 kr per lägenhet. Totalt 58 616 kr.

Kreditskulder
Amortering under 2025 uppgick till 175 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 965	1 913	1 631	1 679
Soliditet (%)	52,4	53,0	53,0	53,0
Resultat efter finansiella poster	-193	-130	-613	-50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	714	688	598	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 882	6 949	7 016	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 296	7 367	7 390	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	48	65	48	0
Räntekänslighet (%)	11,0	12,0	14,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	207	191	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,0	80,0	91,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	23 138 070	180 686	2 915	-2 285 468	-112 463	**20 923 740**
Avsättning till yttre fond		127 800		-127 800		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-112 463	112 463	**0**
Årets resultat					-156 939	**-156 939**
Belopp vid årets utgång	**23 138 070**	**308 486**	**2 915**	**-2 525 731**	**-156 939**	**20 766 801**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 525 731
årets förlust	-156 939
	-2 682 670

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	127 800
i ny räkning överföres	-2 810 470
	-2 682 670

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 965 223	1 913 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 965 223**	**1 913 100**
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-325 233	-377 233
Driftskostnader	4	-864 097	-824 775
Övriga externa kostnader		-86 957	-87 607
Administrationskostnader	5	-221 335	-225 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-290 471	-290 471
Summa rörelsekostnader		**-1 788 093**	**-1 806 001**
Rörelseresultat		**177 130**	**107 099**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 224	-237 740
Summa finansiella poster		**-370 069**	**-237 562**
Resultat efter finansiella poster		**-192 939**	**-130 463**
Resultat före skatt		**-192 939**	**-130 463**
Skatter			
Skatt på årets resultat		36 000	18 000
Årets resultat		**-156 939**	**-112 463**

Dokument-ID 09222115557579633677 Signerat KL, MC, LW, SL, AP

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	38 164 180	38 454 651
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 164 180**	**38 454 651**
Summa anläggningstillgångar		**38 164 180**	**38 454 651**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		426 902	106 202
Övriga fordringar		1	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 522	204 616
Summa kortfristiga fordringar		**493 425**	**310 821**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		**400 000**	**400 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		600 651	516 667
Summa kassa och bank		**600 651**	**516 667**
Summa omsättningstillgångar		**1 494 076**	**1 227 488**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 658 256**	**39 682 139**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 138 070	23 138 070
Fond för yttre underhåll		311 401	183 601
Summa bundet eget kapital		**23 449 471**	**23 321 671**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 525 731	-2 285 468
Årets resultat		-156 939	-112 463
Summa fritt eget kapital		**-2 682 670**	**-2 397 931**
Summa eget kapital		**20 766 801**	**20 923 740**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 299 053	17 934 069
Summa långfristiga skulder		**9 299 053**	**17 934 069**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 635 016	175 000
Leverantörsskulder		246 164	307 465
Skatteskulder		78 036	91 446
Övriga skulder		48 485	16 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	584 701	233 655
Summa kortfristiga skulder		**9 592 402**	**824 330**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 658 256**	**39 682 139**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		177 130	-130 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		290 471	290 471
Erhållen ränta		156	0
Erlagd ränta		-370 375	0
Betald inkomstskatt		18 002	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**115 384**	**160 008**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-320 700	148 752
Förändring av kortfristiga fordringar		136 103	-61 561
Förändring av leverantörsskulder		-61 301	150 685
Förändring av kortfristiga skulder		389 498	-225 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**258 984**	**172 011**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-175 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-175 000**	**-175 000**
Årets kassaflöde		**83 984**	**-2 989**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		516 667	519 656
Likvida medel vid årets slut		**600 651**	**516 667**

Dokument-ID 09222115557579633677 Signerat KL, MC, LW, SL, AP

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	200 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 350 999	1 301 352
Hyresintäkter lägenheter	144 637	138 012
Hyresintäkter garage och P-platser	87 336	79 028
Hyresintäkter förråd	9 422	13 262
Elintäkter boende	365 191	370 830
Elintäkter elbolag	7 638	10 616
	1 965 223	**1 913 100**

I föreningens årsavgifter ingår avgifter för vatten, tv, bredband och renhållning samt bostadrättstillägget.

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	325 233	377 233
	325 233	**377 233**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	440 051	423 579
Sophämtning	23 677	55 827
Vatten/Sanitet	189 666	115 881
Försäkring	54 710	68 340
Fastighetsskötsel	49 125	40 875
Kabel TV	105 924	99 672
Övriga kostnader	944	20 601
	864 097	**824 775**

Not 5 Administrationkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	88 200	54 381
Löner	41 710	32 641
Sociala avgifter	30 688	24 931
Ekonomisk förvaltning	51 737	104 962
Revisionsarvode	9 000	9 000
	221 335	**225 915**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 333 511	43 333 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 333 511**	**43 333 511**
Ingående avskrivningar	-4 878 860	-4 588 389
Årets avskrivningar	-290 471	-290 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 169 331**	**-4 878 860**
Utgående redovisat värde	**38 164 180**	**38 454 651**
Taxeringsvärden byggnader	29 800 000	31 200 000
Taxeringsvärden mark	7 978 000	11 400 000
	37 778 000	**42 600 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 438	43 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 438**	**43 438**
Ingående avskrivningar	-43 438	-43 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-43 438**	**-43 438**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	**Antal**	**Anskaffn. värde**	**Bokfört värde**	**Marknads-värde**
JPM Europe Select Equity Fund	1,8820	28 000	28 000	48 587
Wellington US Research Equity	132,9730	56 000	56 000	105 049
Nordea Hållbarhetsfond, Obligationer	1 528,4633	160 000	160 000	158 252
Nordea Swedish Ideas Equity Fund	154,7626	28 000	28 000	37 952
Nordea Swedish Bond Stars	397,7654	40 000	40 000	43 185
T.Rowe Price Japanese Equtiy Fund	48,2800	8 000	8 000	8 200
Nordea Global Exchanced tillväxt	387,1404	52 000	52 000	112 562
Wellington Luwxemourg Equity fund	206,4270	28 000	28 000	34 507
		400 000	**400 000**	**548 294**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	2,755	2026-09-16	8 680 016	110 000	8 570 016
Handelsbanken	1,37	2027-01-30	9 429 053	65 000	9 364 053
			18 109 069	**175 000**	**17 934 069**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen räntekostnad	21 738	21 889
Övriga upplupna kostnader	145 167	78 863
Förutbetalda intäkter	417 796	132 904
	584 701	**233 656**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 767 000	21 767 000
	21 767 000	**21 767 000**

Årsredovisningen beslutades

Kungsbacka

Monica Carman
Ordförande

Lars-Göran Wendel

Susanne Löfstrand

Anna Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Trygg Brf Revsision i Norden AB

Karl Philip Lindahl
Revisor

Dokument-ID 092221155575796336777 Signerat KL, MC, LW, SL, AP

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579633677

Dokument

769609-5509 Bostadsrättföreningen Kungsgranen för 20250101-20251231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-05-31 15:12:54 CEST (+0200) av Karl-Philip Lindahl (KL)
Färdigställt 2026-06-01 06:45:30 CEST (+0200)

Signerare

Karl-Philip Lindahl (KL)
Trygg Brf Revision i Norden AB
kp@mazacc.se
+460705334661

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL-PHILIP LINDAHL"
Signerade 2026-06-01 06:45:30 CEST (+0200)

Monica Carman (MC)
monicacarman1@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA CARMAN"
Signerade 2026-05-31 16:04:36 CEST (+0200)

Lars-Göran Wendel (LW)
wendel.hem@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-GÖRAN WENDEL"
Signerade 2026-05-31 18:21:21 CEST (+0200)

Susanne Löfstrand (SL)
suslofstrand@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE LÖFSTRAND"
Signerade 2026-05-31 15:27:03 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579633677

Anna Paulsson (AP)
anna.paulsson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA PAULSSON"
Signerade 2026-05-31 18:15:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY