



# Kf Kungsgården



## Årsredovisning 2021

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

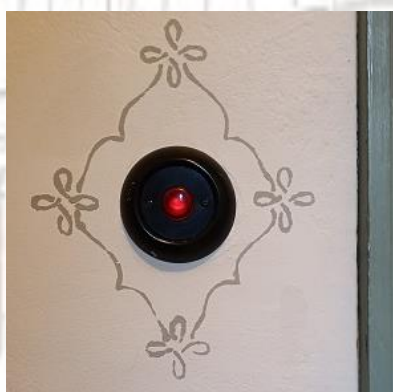
Noter

Budget 2021 utfall

Budget 2022

Revisionsberättelse

Även på vår hemsida [www.kungsgarden.net](http://www.kungsgarden.net)



**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 2021 – 31/12 2021.

**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](http://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 2021 var taxeringsvärdet 29'800'000 kronor för Bf Kungsgården. Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj på vår innergård. Närvarande var 14 personer som representerade 12 av våra lägenheter. 4 fullmakter var inlämnade.

**Styrelsen under verksamhetsåret**

- Ordförande: Kent Bengtsson till och med 26 maj, därefter August Björkenfeldt.
- Vice Ordförande: Maria Hagen
- Kassör: Jozef Bodnar
- Sekreterare: Angelica Bondesson
- Informationsansvarig: Eva Larsson

**Firmatecknare**

Kent Bengtsson, Jozef Bodnar/Angelica Bondesson och August Björkenfeldt var firmatecknare.

**Revisorer**

Max Hjærtström och Lars Åke Algotsson utsågs av föreningen till revisorer. Torgny Nilsson valdes till revisorssuppleant.

**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 14'362 kr. I detta inkluderas medlemsavgift till "Bostadsrätterna", kostnader för årsmöte, information, hemsidan, bokföring och övrig administration.

Kent Bengtsson lämnade styrelsen under året, men har funnits kvar som en viktig resurs i föreningen med ansvar för bokföring och även för hemsidan.

**Nya medlemmar**

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i sex lägenheter:

- Lägenhet 20K: Joana Fernandes & Max Hjærtström efterträdde Herolinda & Bujar Januzi.
- Lägenhet 22K: David Molander tog över lägenheten efter Ottilia Bergkvist.
- Lägenhet 21K: David Kretz & Camilla Nilsson fick bostadsrätten efter Oliver Halldén.
- Lägenhet 18E: Annie Fredin förvärvade lägenheten från Emma Persson.
- Lägenhet 9E: Karin Hammer blev ny medlem och Julia Sjöslätt flyttade ut.



- Lägenhet 19E: Amanda Gustafsson & Martin Jönsson flyttade in och Christina Johansson och Göran Hestner flyttade ut.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

- Lägenhet 9E: Alen Alvegrim 1/1 2021 till den 27/5 2021.
- Lägenhet 20K: Aditya Pratab Singh 27/6 2021 till den 27/8 2021.
- Lägenhet 14K: Elna Olofsson 1/10 2021 till 30/8 2022.

### **Möten och kommunikation**

Under verksamhetsåret har 10 protokollförda sammanträden hållits av styrelsen. 7 informationsblad samt ett antal mindre utskick har mejlats till medlemmarna.

En intensiv diskussion på förra årets stämma angående våra vindsutrymmen aktualiserade vikten av fler samtal medlemmar emellan. I början av hösten arrangerade styrelsen därför ett informellt möte, både för att föra vindsdiskussionen vidare och för att skapa ett forum där vi alla kan ta upp tankar och idéer om vårt gemensamma boende. Det blev så lyckat att vi bestämde att låta dessa husträffar bli ett återkommande inslag. Ytterligare ett möte hanns med före årsskiftet. Inför 2022 är fler planerade.

### **Uppfräschning av trapphusen**

I enlighet med tidigare beslut byttes dörrarna till lägenheterna ut i början av året. Nästa steg mot en uppdaterad interiör blev att måla om i trapphusen. Vi lämnade ut anbudsinfordran till tre målerifirmor. Valet föll på Schöons måleri som började med att ta fram två förslag på färgsättning som föreningens medlemmar fick rösta om. Utifrån det utfallet utfördes arbetet sedan under hösten.

### **Energisparande fönster**

De medlemmar som var intresserade fick även detta år möjlighet att byta ut tvåluftsfönster till energifönster för 2'031 kronor (med ROT-avdrag). 23 fönster blev utbytta av Johan Perssons glasmästeri. Förutom energibesparing ger detta byte även ljuddämpning eftersom energiglasen är 4 mm tjocka istället för 3 mm på befintliga glasrutor. Kent Bengtsson har koordinerat arbetet.

### **Snabbare bredband**

På stämman 2017 beslutades att styrelsen skulle arbeta mot att ansluta föreningen till ett öppet fibernätverk. Det arbetet slutfördes under året med IP-only som tjänsteleverantör. Det tidigare avtalet med Com Hem är uppsagt och upphör 31 juli 2022.

### **Ny skorsten**

I samband med ett takarbete hos grannföreningen på Kungsgatan uppmärksammandes det att en av våra skorstenar var i ett sådant skick att det krävdes åtgärder. Företaget Tätta Tak fick i uppdrag att riva den gamla skorstenen för att bygga upp en ny. Arbetet påbörjades i slutet av året för att färdigställas i början av 2022.

### **Husets dag**

Covid gjorde att detta arrangemang såg lite annorlunda ut det här året. Istället för att vi alla träffades och arbetade ihop skrevs en lista på vad som skulle göras. Den sattes upp på vår anslagstavla och var och en kunde sedan själv bestämma vad man ville göra och när.

### **Beslut om ny månadsavgift**

För att ta höjd för ökade elpriser beslutade styrelsen att höja månadsavgiften för 2022 med 3 procent.

### **Grönt och blommigt på gården**

Eva Larsson och Malin Moreau har sett till att vi har haft snyggt i rabatterna.

### **Brandansvarig**

Maria Hagen har utfört brandronder för att försäkra sig om 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 2021 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. Därför hämtade vi i år 16'903 kronor från reparationsfonden. Reparationsfonden har byggts upp flera år för att kunna användas till årets dyrare underhållsarbeten.



.....  
August Björkenfeldt  
Ordförande




.....  
Maria Hagen  
Vice Ordförande



.....  
Angelica Bondesson  
Sekreterare



.....  
Eva Larsson  
Informationsansvarig



.....  
Jozef Bodnar  
Kassör

**Resultatrapport**

	Perioden	Akkumulerat
<b>Rörelsens intäkter och lagerförändring</b>		
Nettoomsättning		
3590                      Övriga sidointäkter	7 200,00	7 200,00
S:a Nettoomsättning	7 200,00	7 200,00
Övriga rörelseintäkter		
3801                      Hyresintäkter-januari	73 997,00	73 997,00
3802                      Hyresintäkter-februari	73 997,00	73 997,00
3803                      Hyresintäkter-mars	73 997,00	73 997,00
3804                      Hyresintäkter-april	73 997,00	73 997,00
3805                      Hyresintäkter-maj	73 997,00	73 997,00
3806                      Hyresintäkter-juni	73 997,00	73 997,00
3807                      Hyresintäkter-juli	73 997,00	73 997,00
3808                      Hyresintäkter-augusti	73 997,00	73 997,00
3809                      Hyresintäkter-september	73 997,00	73 997,00
3810                      Hyresintäkter-oktober	73 997,00	73 997,00
3811                      Hyresintäkter-november	73 997,00	73 997,00
3812                      Hyresintäkter-december	73 997,00	73 997,00
S:a Övriga rörelseintäkter	887 964,00	887 964,00
S:a rörelseintäkter och lagerförändring	895 164,00	895 164,00
<b>Bruttovinst</b>	895 164,00	895 164,00
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader		
6550                      Trycksaker	-330,00	-330,00
6601                      Underhåll tak	-100 000,00	-100 000,00
6602                      Underhåll trapphus	-251 901,00	-251 901,00
6603                      Underhåll gård	-2 670,00	-2 670,00
6609                      Underhåll El-anläggning	-2 555,00	-2 555,00
6613                      Underhåll övrigt	-300,00	-300,00
7410                      Styrelsearvode	-4 950,00	-4 950,00
7490                      Övriga förvaltningskostnader	-9 082,00	-9 082,00
7709                      Kabel TV	-24 708,00	-24 708,00
7710                      Vatten och avlopp	-83 033,00	-83 033,00
7720                      Värme	-256 072,00	-256 072,00
7730                      Elektricitet	-29 138,00	-29 138,00
7740                      Renhålln och städning	-76 900,00	-76 900,00
7745                      Trädgårdskostnader	-1 015,00	-1 015,00
7770                      Försäkringsprem fastighet	-12 673,00	-12 673,00
7791                      Fastighetsskatt	-37 934,00	-37 934,00
S:a Övriga externa kostnader	-893 261,00	-893 261,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror	-893 261,00	-893 261,00
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	1 903,00	1 903,00
<b>Avskrivningar</b>		
7921                      Avskrivn byggnader	-5 130,00	-5 130,00
S:a Avskrivningar	-5 130,00	-5 130,00
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	-3 227,00	-3 227,00
<b>Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	-3 227,00	-3 227,00
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8120                      Räntekostnader	-12 196,00	-12 196,00
8170                      Bankkostnader	-1 480,00	-1 480,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 676,00	-13 676,00

# Resultatrapport

	Perioden	Akkumulerat
S:a Resultat från finansiella investeringar	-13 676,00	-13 676,00
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-16 903,00</b>	<b>-16 903,00</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-16 903,00</b>	<b>-16 903,00</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
8859 Återföring Reparationsfond	16 903,00	16 903,00
S:a Bokslutsdispositioner	16 903,00	16 903,00
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Beräknat resultat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Balansrapport**

	Ing balans	Period	Utg balans
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1910 Byggnader	342 000,00	0,00	342 000,00
1919 Ack avskrivn byggnader	-264 696,00	-5 130,00	-269 826,00
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	997 304,00	-5 130,00	992 174,00
S:a Anläggningstillgångar	997 304,00	-5 130,00	992 174,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1390 Övr interimfordringar	6 526,00	3 285,00	9 811,00
S:a Fordringar	6 526,00	3 285,00	9 811,00
Kassa och bank			
1040 Checkräkningskonto	128 137,14	45 029,00	173 166,14
1041 E-Sparkonto	150 000,00	50 000,00	200 000,00
S:a Kassa och bank	278 137,14	95 029,00	373 166,14
S:a Omsättningstillgångar	284 663,14	98 314,00	382 977,14
S:A TILLGÅNGAR	1 281 967,14	93 184,00	1 375 151,14
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
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	-42 371,00	-104 167,00	-146 538,00
2210 Skatteskulder	-3 098,00	-67,00	-3 165,00
2670 Reparationsfond fastighet	-130 130,14	16 903,00	-113 227,14
2350 Förutbet hyresinkomster	-69 368,00	-5 853,00	-75 221,00
S:a Kortfristiga skulder	-244 967,14	-93 184,00	-338 151,14
S:a Eget kapital, avsättningar och skulder	-1 281 967,14	-93 184,00	-1 375 151,14
<b>Beräknat resultat</b>	0,00	0,00	0,00

**Noter till balansräkningen för verksamhetsår 2021 i**  
**Bf Kungsgården,**

<b><u>Konto 1390</u></b>	Kabel TV 1: a kvartalet 2022	5'838 kr
	Vattenförbrukning till 2022	1'348 kr
	Vattenförbrukning till 2022	<u>2'625 kr</u>
		9'811 kr

<b><u>Konto 1450</u></b>	På skattekontot 31/12 2020	0 kr
--------------------------	----------------------------	------

<b><u>Konto 2110</u></b>	Elektricitet december 2021	3'667 kr
	Värme december 2021	41'278 kr
	Stena Recycling dec. 2021	1'593 kr
	Reparation skorsten 2021	<u>100'000 kr</u>
	Summa	146'538 kr

<b><u>Konto 2210</u></b>		
	Preliminär skatt januari 2022	3'161 kr
	(sista preliminära skatten för 2021)	
	Restskatt enligt deklARATION ÅR 2021	
	Betalas mars ÅR 2023	2 kr
	Restskatt enligt deklARATION ÅR 2020	<u>2 kr</u>
	Betalas mars ÅR 2022	
	Summa	3'165 kr

<b><u>Konto 2350</u></b>		
	Månadsavgifter för 2022 som betalats in ÅR 2021	74'571 kr
	Övriga sidointäkter	<u>650 kr</u>
	Summa	75'221 kr



## Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2021.

	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>
Månadsavgifter	887 964	887 964
Övr. Intäkter	6 000	7 200
Ränta	0	0
<b>Summa Intäkter</b>	<b>893 964</b>	<b>895 164</b>
Avsättning till underhåll	371 857	346 668
Förvaltningskostnader	21 500	14 362
Kabel TV	27 000	24 708
Vatten & avlopp	64 000	83 033
Värme	245 000	256 072
El	22 000	29 138
Renhållning & städn.	77 000	76 900
Försäkringar	12 673	12 673
Ränta & bankkostn.	15 000	13 676
Skatt	37 934	37 934
Amortering av lån	0	0
<b>Summa Kostnader</b>	<b>893 964</b>	<b>895 164</b>

Månadsavgifterna låg kvar på samma nivå som år 2020.

En sammanslagning delas till ursprungliga två lägenheter.

Elpriset har skjutit i höjden vilket är allmänt känt.

Detta påverkar även kostnader för värme och vatten.

Hög vattenförbrukning p.g.a, Covid 19 men en del hör till år 2020 eftersom de inte läste av vattenmätarna på ett år.

Dock för sent att justera detta i efterhand.

P.g.a. Covid användes även mer varmvatten vilket ökar värmekostnaden.

Låga förvaltningskostnade bl.a. för att en revisor inte tog ut ersättning.

Dessutom inget "Husets dag" och billigare årsmöte.

På grund av låg ränta väljer vi att inte amortera på lånet i år.

På så sätt blir det mer pengar över till underhållsarbeten.

## Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2022.

	<u>Budget</u>
Månadsavgifter	914 868
Övr. Intäkter	6 500
Ränta	0
<b>Summa Intäkter</b>	<b>921 368</b>
Avsättning till underhåll	370 292
Förvaltningskostnader	20 500
Kabel TV	13 700
Vatten & avlopp	79 000
Värme	260 000
El	30 000
Renhållning & städn.	79 000
Försäkringar	12 863
Ränta & bankkostn.	15 000
Skatt	41 013
Amortering av lån	0
<b>Summa Kostnader</b>	<b>921 368</b>

Månadsavgiften höjdes med runt 3% bl.a. p.g.a. det ökade elpriset.  
Även värme, vatten, renhållning och t.ex soptömning blir dyrare varje år.  
På grund av låg ränta väljer vi att inte amortera på lånet i år.  
På så sätt blir det mer pengar över till underhållsarbeten.  
År 2022 är inga dyrare underhållsarbeten inplanerade.  
Det betyder att reparationsfonden fylls på inför nästa projekt.  
Kommande underhållsarbeten finns i vår långsiktiga plan på hemsidan.

## Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2021

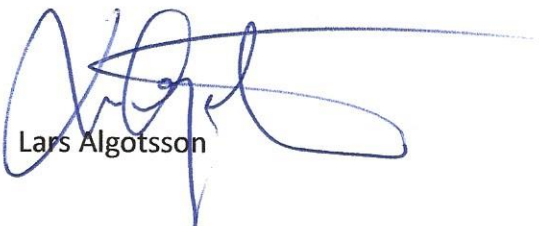
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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 att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen 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.

Mars 2022



Lars Algotsson

Max Hjärtström

