



# 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 Hjärtström 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 Hjärtström 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 Schööns 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**

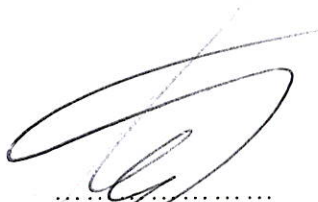
Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2021 hade föreningen totalt 920'000 kronor i lån.

### **Försäkring**

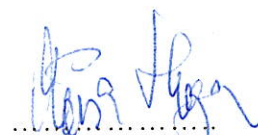
Bf Kungsgården har en komplett försäkring hos Trygg-Hansa. Försäkringen innefattar fullvärdesförsäkring för byggnaderna, ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfallsförsäkring för medlemmarna, rättsskydd och husbocksförsäkring.

### **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



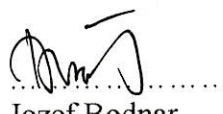
.....  
Maria Hagen  
Vice Ordförande



.....  
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                                                           | Hysesintäkter-januari        | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3802                                                           | Hysesintäkter-februari       | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3803                                                           | Hysesintäkter-mars           | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3804                                                           | Hysesintäkter-april          | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3805                                                           | Hysesintäkter-maj            | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3806                                                           | Hysesintäkter-juni           | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3807                                                           | Hysesintäkter-juli           | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3808                                                           | Hysesintäkter-augusti        | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3809                                                           | Hysesintäkter-september      | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3810                                                           | Hysesintäkter-oktober        | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3811                                                           | Hysesintäkter-november       | 73 997,00   | 73 997,00   |
| 3812                                                           | Hysesintäkter-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.