



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kungshöga i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0437 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärdomsljuset 13	1948-01-01	1951
Magistern 1	1948-01-01	1949 och 1951
Notarien 2	1948-01-01	1949 och 1951
Notarien 3	1948-01-01	1945

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
21	lokaler (hyresrätt)	840
34	p-platser	0
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 726
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	182
1	garageplatser	0

Totalt 171 objekt7 748

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 57 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Wilhelm Stark	Ordförande	2017-06-20
Mattias Karlsson	Ledamot	2024-05-08
Jonny Dahlgren	Ledamot	2023-03-16
Dennis Andersson	Ledamot	2021-06-05
Joel Sjösten	Ledamot	2017-09-27
Sebastian Asp	Ledamot	2021-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wilhelm Stark, Dennis Andersson och Sebastian Asp.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dennis Andersson, Joel Sjösten, Sebastian Asp och Wilhelm Stark.

Revisorer har varit: Kerstin Holmertz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Sebastian Asp (sammankallande), Sebastian Asp samt Mattias Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-10.

Installerat IMD för elförbrukning till lägenheter samt hyreslokaler.

OVK- besiktning genomförd.

Installerat nytt ventilationsaggregat i uthyrningslokal som HSB hyr som kontor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Byggt 4 st nya gemensamma uteplatser.
2022	Renovering samt målning av samtliga socklar.
2021	Ny ledbelysning i källare och trapphus. Ommålning av samtliga trapphus. Montering av paxfläktar i lägenheter med för hög radonhalt. Arbetena med den korrosionsskadade balken har slutförts.
2020	Energideklaration. Korrosions skadad balk i garage har åtgärdats. Åtgärder för att minska radon har genomförts.
2019	Utbyggnad av parkering med 4 st laddstolpar. Asfaltering, ny mur vid nedfart till garage på Dackeplan 2. Införande av taggsystem, renovering av samlingslokal på Kungsvägen 82. Radonmätning har utförts
2018	Kulvertbyte mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12 har slutförts. Övernattningsrum på Lundbygatan 2 har rustats upp. OVK mätning har genomförts, Radonmätning har påbörjats. Gaveln på Dackeplan 2 har iordningställts. Markbelysning av träd längs med Dackegatan har färdigställts.
2017	Affärspartier fönster och dörrar har färdigställs. Nya tavlor i trapphusen. Upprustning tvättstuga Dackegatan. Målning av torkrum Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Påbörjat arbete med kulvert mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12.
2016	Byte av fönster och dörrar i affärslokalerna. Byte av ytterdörrar källare.
2015	Byte av lägenhetsdörrar 138 st och entrépartier 16 st.
2013	Fönsterbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Installera ny ventilation hyreslokal, Thores trafikskola

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	208	240	214	235
Skuldsättning, kr/kvm	1 820	1 890	1 959	1 965	2 015
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 042	2 119	2 197	2 274	2 371
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	229	199	180	175	163
Årsavgifter, kr/kvm	775	732	718	721	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	90	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	799	743	709	681	679
Nettoomsättning, tkr	6 025	5 694	5 455	5 424	5 352
Resultat efter finansiella poster, tkr	370	192	751	-126	508
Soliditet, %	34	32	30	27	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	132 985	0	0	132 985
Underhållsfond, kr	0	0	22 931	22 931
S:a bundet eget kapital, kr	132 985	0	22 931	155 916
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 234 688	192 020	-22 931	7 403 778
Årets resultat, kr	192 020	-192 020	370 423	370 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 426 708	0	347 492	7 774 201
S:a eget kapital, kr	7 559 693	0	370 423	7 930 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 069 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 426 709
Årets resultat, kr	370 423
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	211 069
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 774 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 774 201

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 024 986	5 690 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 454	69 072
Summa Rörelseintäkter		6 190 440	5 759 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 205 544	-4 119 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 417	-126 906
Personalkostnader	Not 6	-367 675	-352 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-627 176	-622 555
Summa Rörelsekostnader		-5 346 811	-5 222 310
Rörelseresultat		843 628	537 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151 040	120 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-624 245	-466 026
Summa Finansiella poster		-473 205	-345 364
Resultat efter finansiella poster		370 423	192 020
Resultat före skatt		370 423	192 020
Årets resultat		370 423	192 020

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 946 089	17 511 757
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	824 844	609 064
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	2 859
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 770 933	18 123 680
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 771 433	18 124 180

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 275 570	1 554 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	196 052	182 579
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 471 622	1 737 495
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 250 000	3 750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 250 000	3 750 000
Summa Omsättningstillgångar		5 721 622	5 487 495
Summa Tillgångar		23 493 055	23 611 676

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	132 985	132 985
Fond för yttre underhåll	22 931	0
Summa Bundet eget kapital	155 916	132 985
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 403 778	7 234 688
Årets resultat	370 423	192 020
Summa Fritt eget kapital	7 774 201	7 426 709
Summa Eget kapital	7 930 117	7 559 694

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	00
Summa Långfristiga skulder		00
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 104 81214 640 168
Leverantörsskulder		571 110448 033
Skatteskulder	Not 18	22 00819 797
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	307 676314 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	557 332629 200
Summa Kortfristiga skulder		15 562 93816 051 982
Summa Skulder		15 562 93816 051 982
Summa Eget kapital och skulder		23 493 05523 611 676

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	843 628	537 387
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	627 176	622 555
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	627 176	622 555
Erhållen ränta	152 529	115 037
Erlagd ränta	-660 139	-392 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	963 194	882 021
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-71 965	-9 303
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 206	-543 558
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 240	-552 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	973 435	329 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-274 429	-2 859
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 429	-2 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-535 356	-535 356
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-535 356	-535 356
Årets kassaflöde	163 650	-209 056
Likvida medel vid årets början	5 295 278	5 504 336
Likvida medel vid årets slut	5 458 929	5 295 278

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabeltv	5 195 928	4 948 320
	EI IMD	35 049	0
	Årsavgifter lokaler	115 860	110 352
	EI IMD	10 102	0
	Hyror lokaler	477 177	460 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	142 922	141 304
	Hyror förbrukningsbaserad	9 890	600
	Hyror övrigt	9 360	9 204
	Övriga primära intäkter	28 698	20 250
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 024 986	5 690 622
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 024 986	5 690 622
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	127 025	19 502
	Övriga sekundära intäkter	38 428	49 570
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	165 454	69 072
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-649 484	-570 801
	Snö och halk-bekämpning	-13 150	-6 433
	Reparationer	-206 223	-216 048
	Planerat underhåll	-211 069	-799 231
	Försäkringsskador	-289 930	-22 502
	EI	-236 631	-138 402
	Uppvärmning	-1 067 475	-984 213
	Vatten	-471 227	-417 325
	Sophämtning	-105 373	-91 733
	Fastighetsförsäkring	-127 315	-117 351
	Kabel-TV och bredband	-343 929	-330 837
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-224 930	-220 338
	Förvaltningsavtalskostnader	-188 185	-176 358
	Övriga driftkostnader	-70 622	-28 327
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 205 544	-4 119 900

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-125	-8 997
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 749	-4 044
	Administrationskostnader	-24 813	-28 427
	Extern revision	-16 625	-14 550
	Medlemsavgifter	-46 000	-45 167
	Föreningsverksamhet	-23 260	-21 048
	Övriga förvaltningskostnader	-3 845	-4 672
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 417	-126 906
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 700	-170 800
	Revisionsarvode	-6 200	-6 200
	Övriga arvoden	-98 356	-91 491
	Sociala avgifter	-86 419	-84 459
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-367 675	-352 950
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-551 910	-551 910
	Avskrivning på markanläggning	-13 758	-13 758
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-61 508	-56 887
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-627 176	-622 555
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-623 705	-466 026
	Övriga räntekostnader	-540	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-624 245	-466 026

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 095 334	30 095 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	93 670	93 670
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	343 958	343 958
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 532 962	30 532 962
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 021 205	-12 455 537
	Årets avskrivningar	-565 668	-565 668
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 586 873	-13 021 205
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 946 089	17 511 757
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 610 000	2 610 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 627 000	1 627 000
	<i>Summa</i>	79 037 000	79 037 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 360 000	19 360 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 360 000	19 360 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	853 307	853 307
	Årets investeringar	277 288	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 130 595	853 307
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-244 243	-187 356
	Årets avskrivningar	-61 508	-56 887
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-305 751	-244 243
	<i>Utgående redovisat värde</i>	824 844	609 064
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 859	0
	Årets investeringar	274 429	2 859
	Omklassificering till maskin	-277 288	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 859

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 208 929

1 545 278

Övriga fordringar

66 641

9 638

Summa Övriga fordringar

1 275 570

1 554 916

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

10 699

12 188

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

185 353

170 391

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

196 052

182 579

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

4 250 000

3 750 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

4 250 000

3 750 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-01-28	4 701 604	178 452
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-01-28	4 701 604	178 452
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-01-28	4 701 604	178 452
			14 104 812	535 356

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 104 812

Kortfristig del

14 104 812

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

535 356

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 141 424

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,45%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-01-28	4 701 604	178 452
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-01-28	4 701 604	178 452
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-01-28	4 701 604	178 452
			14 104 812	535 356

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 104 812

Kortfristig del

14 104 812

Not 18 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

22 008

19 797

*Summa Skatteskulder***22 008****19 797****Not 19 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

26 205

13 785

Källskatt

21 888

31 301

Inre fond

259 583

269 698

*Summa Övriga skulder***307 676****314 784****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

456 040

492 514

Upplupna räntekostnader

86 602

122 496

Övriga upplupna kostnader

14 690

14 190

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***557 332****629 200**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungshöga i Mjölby, org.nr. 723000-0437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby för räkenskapsåret 2024.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungshöga i Mjölby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Mjölby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Holmertz
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kungshöga i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILHELM STARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:51:13



DENNIS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:39:19



JONNY DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:07:31



MATTIAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:45:48



JOEL SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:44:16



SEBASTIAN ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:00:20



KERSTIN HOLMERTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:14:36



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:08:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kungshöga i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN HOLMERTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:15:38



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:09:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.