



Årsredovisning 2025

Brf Kungen 6



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kungen 6 med säte i Göteborg org.nr. 769614-4703 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inom Vallgraven 45:2	2008-03-04	1912

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	2 000
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 134
2	lägenheter (hyresrätt)	97
19	garageplatser	228
2	p-platser	0
Totalt 117 objekt		7 459

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1:a med kokvrå, 66 st 1 rok, 15 st 2 rok, 5 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marcus Hällås	Ordförande	2023-05-02
Karin Utterhall	Ledamot	2022-05-13
Siv Åsa Camilla Grahn	Ledamot	2023-05-02
Lisa Mastalir	Ledamot	2024-11-18
Tina Jamei	Ledamot	2023-05-02
Adrian Bjugård	Ledamot	2020-05-11
Ludvig Ekman	Ledamot	2021-04-26
Hanna Co	Suppleant	2025-04-24
Shend Grajcevi	Suppleant	2025-04-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Utterhall, Adrian Bjugård och Lisa Mastalir.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Siv Åsa Camilla Grahn, Marcus Hällås, Adrian Bjugård och Ludvig Ekman.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson vald av föreningen, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Lundqvist (sammankallande), Sven-Ingemar Edmark samt Mattias Lasu, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2024-06-10.

Brf Kungen 6 bildades 2006 och fastigheten förvärvades 2008-03-04. Målet med bostadsrättsföreningen är att tillhandahålla en god boendekvalité med stor tanke på totalekonomi. Med engagerade medlemmar uppnås detta mål vilket skapar nöjda medlemmar, lokal- och lägenhetshyresgäster. Föreningen eftersträvar ett modernt, tryggt och sunt boende med hög service- och trivselnivå. Genom miljötankande och långsiktighet förvaltas fastigheten för framtiden.

Under året har Bostadsrättsföreningen Kungen 6 fortsatt att minska skuldsättningen genom en extra amortering på 2 Msek.

Långfristiga skulder vid årets slut uppgår till 31,2 Msek, jämfört med 34,2 Msek 2024, 35,2 Msek 2023, 39,0 Msek 2022 och 40,2 Msek 2021.

Kontinuerligt pågår bevakning av föreningens lån och leverantörsavtal. Dessutom arbetar styrelsen aktivt med att själva hantera de enklare upphandlingarna för att hålla ner kostnaderna för föreningen.

Vi har under året följt den ekonomiska utvecklingen i vår bostadsrättsförening, Kungen 6. Vi har observerat att våra driftskostnader som värme, el, sophämtning m.m. fortsatt uppåt och blivit dyrare, en utveckling som troligtvis kommer hålla i sig. Detta gör att vi också för 2026 valt att höja vår avgift med 3%.

Vi har fortsatt att förvalta våra pengar vi har på placeringskonto hos HSB, totalt 5 Msek. Vår ambition är att fortsätta jobba för att minska vår skuldsättning men vi behöver också ta i beaktande att vi har lite större utgiftsposter när det gäller planerat underhåll och renoveringsbehov av exempelvis våra fönster, dränering av fastigheten och pelarna i garagen.

Övriga händelser under året:

- Upphandling av ny teknisk förvaltare (ERBO) där nytt avtal trädde i kraft 1e januari 2026.
- Besiktning av fasad och tak, vilket resulterat i vetskapen om att båda delar är i gott skick men viss renovering av fasaden kommer att ske under 2026.
- Fortsatt besiktning och underhåll av fönster, vissa akuta åtgärder har genomförts men en omfattande renovering kommer genomföras av alla fönster under 2026.
- Garaget har besiktigats och är i bra skick. Dock kommer renovering av pelarna att ske under 2026.
- Entré och vissa fönsterpartier lackade på grundvåning, Lasarettsgatan
- Porttelefonen har haft en del tekniska utmaningar under året
- Nya tvättmaskiner har installerats på våning 3, 4 och 6
- Omfattande arbete med ventilationen i huset. Både för lägenheterna och för lokalhyresgästerna
- Styrelsen har anordnat sociala aktiviteter för de boende i huset så som sensommarfest, glöggmingel, vårhäng och hösthäng
- Arbete med att hitta en ny lokalhyresgäst som kan ta över Mananas avtal
- Beslut om dränering av fastigheten har tagits efter noggranna konsultationer med AFRY. Detta efter att alla övriga alternativ till att få bukt med inträngande vatten har varit förgäves.
- Större renoveringar av hyresrätter, nr 405 och 605
- Diverse renoveringar hos våra lokalhyresgäster
- Solgardiner på plan 8 har upphandlats för att minska den direkta solexponeringen och värmeutvecklingen som är under sommarhalvåret.
- Byte av städbolag
- Byte av alla lysrörsarmaturer till LED

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	310	317	347	572
Skuldsättning, kr/kvm	4 185	4 587	4 721	5 451	5 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 080	6 664	6 859	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	13
Energikostnad, kr/kvm	153	171	158	162	149
Årsavgifter, kr/kvm	528	513	497	497	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	34	35	37	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	1 006	930	934	1 082
Nettoomsättning, tkr	7 899	7 382	6 879	6 661	7 781
Resultat efter finansiella poster, tkr	-274	348	-798	817	2 432
Soliditet, %	83	81	81	79	79

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och reparationskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 407 774 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 296 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % f.r.o.m 2026-01-01.

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	140 414 855	0	0	140 414 855
Upplåtelseavgifter, kr	12 431 180	0	0	12 431 180
Underhållsfond, kr	1 703 659	0	105 175	1 808 834
S:a bundet eget kapital, kr	154 549 694	0	105 175	154 654 869
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 426 357	348 304	-105 175	6 750 560
Årets resultat, kr	348 304	-348 304	-274 447	-274 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 774 661	0	-379 622	6 476 113
S:a eget kapital, kr	161 324 355	0	-274 447	161 130 982

*Förändringar under året

- reservation till underhållsfonden har gjorts med belopp 850 000 kr
- ianspråkande har skett med belopp 744 825 kr
- omprövning av schablonbaseras moms för 2019 med belopp 81 074 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	6 774 661
Årets resultat, kr	-274 447
Reservation till underhållsfond, kr	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	744 825
Omprövning av schablonbaserad moms för 2019	81 074
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 476 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 476 113

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 899 280	7 381 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 954	118 159
Summa Rörelseintäkter		7 937 234	7 500 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 530 185	-4 782 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 486	-373 279
Personalkostnader	Not 6	-339 495	-297 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 323 660	-1 349 991
Summa Rörelsekostnader		-7 600 826	-6 803 320
Rörelseresultat		336 408	696 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	121 363	232 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-732 218	-580 841
Summa Finansiella poster		-610 855	-348 425
Resultat efter finansiella poster		-274 447	348 308
Resultat före skatt		-274 447	348 308
Årets resultat		-274 447	348 308

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	185 351 487	186 669 785
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	5 362
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		185 351 487	186 675 147
Summa Anläggningstillgångar		185 351 487	186 675 147

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	20 447	3 282
Aktuell skattefordran	Not 13	0	53 965
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 534 145	4 504 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	372 794	397 858
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 927 386	4 959 764

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	5 000 000	6 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	6 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	717	717
<i>Summa Kassa och bank</i>		717	717

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		195 279 590	198 135 627
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	152 846 035	152 846 035
Fond för yttre underhåll	Not 19	1 808 834	1 703 659
Summa Bundet eget kapital		154 654 868	154 549 693

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	6 750 560	6 426 357
Årets resultat	Not 21	-274 447	348 304
Summa Fritt eget kapital		6 476 113	6 774 661

Summa Eget kapital

161 130 981 161 324 354

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	18 000 000	15 450 000
Summa Långfristiga skulder		18 000 000	15 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	13 212 500	18 762 500
Leverantörsskulder	Not 24	472 171	389 408
Skatteskulder	Not 25	55 243	55 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	472 814	398 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	1 935 881	1 754 694
Summa Kortfristiga skulder		16 148 608	21 361 273

Summa Skulder

34 148 608 36 811 273

Summa Eget kapital och skulder

195 279 590 198 135 627

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	336 408	696 733
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 323 660	1 349 991
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 323 660	1 349 991
Erhållen ränta	212 995	137 624
Erlagd ränta	-757 527	-538 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 115 536	1 646 246
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-70 407	38 685
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	362 645	45 098
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	292 238	83 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 407 774	1 730 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-1 592 226	730 029
Likvida medel vid årets början	10 965 195	10 235 166
Likvida medel vid årets slut	9 372 969	10 965 195

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 710 236	2 631 312
	Hyror bostäder	181 392	170 352
	Hyror lokaler	4 617 244	4 466 822
	Hyror garage och parkeringsplatser	321 399	309 397
	Hyror förbrukningsbaserad	11 516	9 512
	Hyror övrigt	27 510	26 710
	Fastighetsskatt, andrahandsupplåtelser samt överlåtelseavgifter	496 007	395 199
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 365 304	8 009 304
	Hysesbortfall	-466 024	-627 410
	<i>Summa</i>	-466 024	-627 410
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 899 280	7 381 894
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	85 903
	Övriga sekundära intäkter	37 954	32 256
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 954	118 159
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-762 484	-871 331
	Snö och halk-bekämpning	-19 380	-37 142
	Reparationer	-1 837 738	-888 754
	Planerat underhåll	-744 825	-613 333
	El	-210 305	-222 447
	Uppvärmning	-675 396	-821 738
	Vatten	-257 334	-234 863
	Sophämtning	-181 466	-271 757
	Fastighetsförsäkring	-95 174	-84 185
	Kabel-TV och bredband	-126 791	-117 884
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-591 553	-618 953
	Övriga driftkostnader	-27 740	-337
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 530 185	-4 782 725

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 125	-3 125
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 367	-14 102
	Administrationskostnader	-36 208	-47 344
	Extern revision	-15 400	-1 073
	Konsultkostnader	-301 407	-260 917
	Medlemsavgifter	-4 846	-1 053
	Föreningsverksamhet	-38 123	-25 747
	Övriga förvaltningskostnader	-2 011	-19 918
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-407 486	-373 279
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-248 800	-687 650
	Övriga arvoden	-6 000	447 500
	Sociala avgifter	-84 695	-46 906
	Övriga personalkostnader	0	-10 269
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-339 495	-297 325
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 318 298	-1 318 298
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 362	-31 693
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 323 660	-1 349 991
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	117 362	186 792
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 001	45 624
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	121 363	232 416

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-731 878	-579 790
	Övriga räntekostnader	-340	-1 051
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-732 218	-580 841
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	147 953 172	147 953 172
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 808 719	55 808 719
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	203 761 891	203 761 891
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 092 106	-15 773 808
	Årets avskrivningar	-1 318 298	-1 318 298
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 410 404	-17 092 106
	<i>Utgående redovisat värde</i>	185 351 487	186 669 785
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 000 000	13 200 000
	<i>Summa</i>	233 000 000	247 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	109 500 000	109 500 000
	Varav i eget förvar	-57 500 000	-57 500 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	52 000 000	52 000 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	251 402	251 402
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	251 402	251 402
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-246 040	-214 347
	Årets avskrivningar	-5 362	-31 693
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-251 402	-246 040
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	5 362
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	20 447	3 282
	<i>Summa Kundfordringar</i>	20 447	3 282
Not 13	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	53 965
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	53 965
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 372 252	4 464 478
	Övriga fordringar	161 893	40 180
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 534 145	4 504 658
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	14 100
	Upplupna ränteintäkter	3 160	94 792
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	369 634	288 966
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	372 794	397 858

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	6 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	6 500 000
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	717	717
	<i>Summa Kassa och bank</i>	717	717
Not 18	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	140 414 855	140 414 855
	Upplåtelseavgifter	12 431 180	12 431 180
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	152 846 035	152 846 035
Not 19	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 808 834	1 703 659
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 808 834	1 703 659
Not 20	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	6 750 560	6 426 357
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	6 750 560	6 426 357
Not 21	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-274 447	348 304
	<i>Summa Årets resultat</i>	-274 447	348 304

Not 22 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,15%	2027-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	3,55%	2026-01-30	5 450 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-07-17	7 762 500	800 000
Stadshypotek	3,05%	2028-03-30	8 000 000	0
			31 212 500	1 000 000

Långfristig del			18 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 212 500	
Kortfristig del			13 212 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 000 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,36%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 23 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,15%	2027-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	3,55%	2026-01-30	5 450 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-07-17	7 762 500	800 000
Stadshypotek	3,05%	2028-03-30	8 000 000	0
			31 212 500	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 212 500	
Kortfristig del			13 212 500	

Not 24 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>				
Leverantörsskulder			472 171	389 408
<i>Summa Leverantörsskulder</i>			472 171	389 408

Not 25	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	55 243	55 970
	<i>Summa Skatteskulder</i>	55 243	55 970
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	322 643	0
	Momsskuld	125 339	223 086
	Övriga kortfristiga skulder	24 832	175 615
	<i>Summa Övriga skulder</i>	472 814	398 701
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 253 432	1 111 905
	Upplupna räntekostnader	89 740	115 049
	Övriga upplupna kostnader	592 709	527 740
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 935 881	1 754 694

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungen 6, org.nr. 769614-4703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungen 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.