

Årsredovisning

för

Brf Kungshöjd

716408-8267

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Kungshöjd får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kr, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1984-02-27 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2001-03-05 med uppdatering av lägenhetsregister 2014-04-15. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-30.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Mål och visioner:

Att förvalta Brf Kungshöjds fastighet på ett sådant sätt att ett tryggt boende kan erbjudas medlemmarna.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2025-05-20. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Charlotte Sandberg Oberdorfer	Ordförande	
Chapak Amin	Ledamot	
Magnus Baarman	Ledamot	
Ann Fager	Ledamot	
Max Petzold	Ledamot	
Lars Nordström	Suppleant	Ledamot from 2026-03
Thomas Sterner	Suppleant	

Valberedning

Lena Sterner
Eric Persson

Sammanställande

Revisor

Marie Dunsjö
Mathias Eriksson

Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Förtroendevald revisor

Förvaltning

Brf Kungshöjd har avtal med Novo Fastighet & Förvaltning AB om förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel enligt avtal samt löpande extraarbeten.

Föreningen har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 41:8 vilken förvärvades 2001. I denna byggnad finns 28 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 3 022 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är uppförd 1906 med värdeår 1930 och om- eller tillbyggnadsår 2006. Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa försäkring AB med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen disponerar 2 st parkeringsplatser.

Lägenheterna har följande fördelning:

5 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Föreningen har under året tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig över 50 år, och kommer gälla mellan åren 2026-2075.

Utförda åtgärder:

2022	Ventilation/OVK
2024	Renovering av ytterdörrar samt installation av handikapphiss i trapphus B
2024	Stambyte cykelrum och en lgh på vån 4
2024	Ombyggnad värme
2025	Utökat brandskydd i trapphus samt installation av handikapphiss i trapphus A

Planerade åtgärder:

Fastigheten är i gott skick särskilt efter gjorda investeringar. Det kommande året planeras fönsterbyte och renovering av badrum och golv i gästlägenheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsmötet bjöds Trafikverket in för att informera om Västlänken och kommande påverkan på området. Installation av handikapphiss i 11A (11B utfördes under 2024).

Utredning allmän hiss i 11A är lagd på is då ingen realistisk finansierbar lösning funnits.

Akut underhåll VA vid renovering lägenhet i 11B.

Utökning brandskydd (brandsläckare) i trapphus och vind.

Optimering fraktioner i soprum för att maximera kärll och utrymme.

Underhållsplan har tagits fram.

Västlänkens sprängningar för Hagastation pågår och vi upplever att det påverkar huset. Vet dock ej hur mycket än. Kommande besiktning från projektet kommer påvisa detta. Datum ej satt.

K3 (nya avskrivningsregler) informeras införas 2026.

Uppstart ny kommunikationskanal, Facebookgrupp. Så nu kommunicerar vi via anslagstavla, mail och Facebookgrupp.

För föreningens sammanhållning bjuder vi in till Kräftskiva samt Julstuga för att få kontakt med varandra och dela information.

Föreningen har städdagar vår och höst.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antal medlemmar vid årets slut	47

Under verksamhetsåret har fyra (4) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Ekonomi

Inga avgiftsförändringar har skett under 2025.

Ny fastighetstaxering har kommit för åren 2025-2027.

Plan för avgiftshöjningar ses över för att säkerställa underhållsbehov framöver.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Balansomslutning Tkr	37 768	37 835	38 022	38 252
Nettoomsättning Tkr	2 557	2 563	2 306	2 132
Resultat efter finansiella poster Tkr	163	-507	61	-147
Soliditet (%)	47,05	46,54	47,65	47,20
Energikostnad kr/kvm *	175	165	153	0
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	817	817	734	664
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	92,80	96,40	95,80	0,00
Skuldsättning kr/kvm	6 453	6 453	6 453	6 451
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	6 453	6 453	6 453	6 451
Sparande kr/kvm *	229	163	192	0
Räntekänslighet (%) *	7,89	7,90	8,80	0,00

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

- Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning
- Energikostnad - Kostnad för el, värme och vatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta
- Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta
- Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta
- Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% total skuld dividerat med föreningens årsavgifter

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga väden för tidigare år

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 971 509	7 062 211	1 263 942	-13 182 141	-507 388	17 608 133
Avsättning fond enl stadgar fg år			279 000	-279 000		0
Ianspråktagande fond fg år			-478 453	478 453		0
Balanseras i ny räkning				-507 388	507 388	0
Årets resultat					163 037	163 037
Belopp vid årets utgång	22 971 509	7 062 211	1 064 489	-13 490 076	163 037	17 771 170

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 490 077
årets vinst	163 037
	-13 327 040
behandlas så att	
avsättning fond enligt stadgar - 2025 tax	252 000
avsättning fond enligt stadgar - 2026 underhållsplan	686 000
i ny räkning överföres	-14 265 040
	-13 327 040

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 556 885	2 562 610
Övriga rörelseintäkter		104 625	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 661 510	2 562 610
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 189 943	-1 658 745
Övriga externa kostnader	4	-132 238	-114 458
Personalkostnader	5	-102 374	-71 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-529 012	-522 036
Summa rörelsekostnader		-1 953 567	-2 366 792
Rörelseresultat		707 943	195 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 188	33 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 094	-736 674
Summa finansiella poster		-544 906	-703 206
Resultat efter finansiella poster		163 037	-507 388
Resultat före skatt		163 037	-507 388
Årets resultat		163 037	-507 388

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 112 425	35 630 974
Inventarier, verktyg och installationer	7	90 675	101 138
Summa materiella anläggningstillgångar		35 203 100	35 732 112
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		35 205 100	35 734 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		764	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 943	80 498
Summa kortfristiga fordringar		97 707	80 539
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 465 578	2 020 675
Summa kassa och bank		2 465 578	2 020 675
Summa omsättningstillgångar		2 563 285	2 101 214
SUMMA TILLGÅNGAR		37 768 385	37 835 326

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 033 720	30 033 720
Fond för yttre underhåll	8	1 064 489	1 263 942
Summa bundet eget kapital		31 098 209	31 297 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 490 077	-13 182 141
Årets resultat		163 037	-507 388
Summa fritt eget kapital		-13 327 040	-13 689 529
Summa eget kapital		17 771 169	17 608 133
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 500 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 000 000	13 500 000
Leverantörsskulder		107 870	336 715
Skatteskulder		6 161	4 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		383 185	386 022
Summa kortfristiga skulder		13 497 216	14 227 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 768 385	37 835 326

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		707 943	195 817
Justeringar för avskrivningar	6, 7	529 012	522 036
Erhållen ränta		1 188	33 468
Betald ränta		-543 086	-739 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		695 057	12 279
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	9 437
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 168	9 515
Förändring av leverantörsskulder		-228 845	246 929
Förändring av kortfristiga skulder		-4 141	76 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		444 903	354 778
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7	0	-104 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-104 625
Årets kassaflöde		444 903	250 153
Likvida medel vid årets början		2 020 675	1 770 522
Likvida medel vid årets slut		2 465 578	2 020 675

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift (som inkluderar värme och vatten), tillägg för fiber.

Föreningens redovisningsprinciper innebär att avsättning till fond för yttre underhåll redovisas som en omföring inom eget kapital.

Under tidigare år har avsättning skett i samband med resultatdisposition efter beslut på föreningsstämman.

Från och med räkenskapsåret 2026 redovisas avsättning i innevarande år baserat på styrelsens beslut i enlighet med föreningens stadgar.

Förändringen innebär ingen påverkan på årets resultat utan utgör en omföring inom eget kapital.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	Linjär plan	1,40%
Installationer		10 %

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter p-platser	28 800	28 800
Årsavgifter bostäder	2 372 002	2 372 002
Fiber	98 010	98 010
Övriga intäkter	58 073	63 798
	2 556 885	2 562 610

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	247 647	256 475
Serviceavtal	9 553	14 760
El- och nätavgifter	19 328	19 372
Elförbrukning	13 211	10 659
Fjärrvärme	353 847	382 235
Vatten och avlopp	142 409	87 427
Avfallshantering	109 349	81 065
Gaturenhållning	13 606	13 494
Fastighetsförsäkringar	64 573	61 260
Fiber	95 435	95 843
Fastighetsskatt	48 272	45 640
	1 117 230	1 068 230
Reparationer		
Bostäder, bostadsrätter	0	7 240
El	7 625	0
Värme	21 428	9 976
VA/sanitet	18 489	0
Porttelefon/tele/tv/fiber	0	9 166
Hissar	25 171	11 615
Lås	0	3 026
Tak	0	10 023
Skador/vattenskador	0	61 017
	72 713	112 063
Periodiskt underhåll		
Entréer/trappuppgång	0	29 617
Värme	0	148 974
VA/sanitet	0	125 330
Ventilation/OVK	0	69 719
Fönster	0	104 812
	0	478 452
	1 189 943	1 658 745

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Administration och förbrukning	3 965	3 478
Ersättning till revisorer	37 500	23 750
Föreningskostnader	10 460	8 837
Ekonomisk förvaltning	61 389	58 105
Konsultarvoden	6 250	0
Bankkostnader	7 244	7 248
Övriga förvaltningskostnader	5 430	13 040
	132 238	114 458

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Personalkostnader avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvoden till styrelsen	85 000	63 000
Sociala avgifter	17 374	8 553
Summa	102 374	71 553

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 460 932	45 460 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 460 932	45 460 932
Ingående avskrivningar	-9 829 958	-9 311 409
Årets avskrivningar	-518 549	-518 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 348 507	-9 829 958
Utgående redovisat värde	35 112 425	35 630 974
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	8 324 898	8 324 898
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	61 000 000
	84 000 000	93 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	41 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	41 000 000	32 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 625	0
Inköp	0	104 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 625	104 625
Ingående avskrivningar	-3 487	0
Årets avskrivningar	-10 463	-3 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 950	-3 487
Utgående redovisat värde	90 675	101 138

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	1 263 942	984 942
Avsättning enligt stadgar fg år	279 000	279 000
Ianspråktagande årets åtgärder fg år	-478 453	0
1 064 489	1 263 942	

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,39	2026-02-28	5 500 000	5 500 000
SEB	3,05	2027-12-28	6 000 000	6 000 000
SEB	2,39	2026-02-28	6 000 000	6 000 000
SEB	2,39	2026-07-28	1 500 000	1 500 000
SEB	2,94	2028-01-28	500 000	500 000
			19 500 000	19 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 000 000	-13 500 000
Planenlig amortering 2-5 år ca			0	

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	19 500 000	19 500 000
	19 500 000	19 500 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

K3 skall börja gälla, arbete påbörjat med hjälp av konsult.

Beslut att börja flytta över våra lån till Handelsbanken (idag SEB). Flytt sker succesivt med start 2 st lån (totalt 11,5 milj) slutet av februari. Detta för att få bättre ränta och aktivare bankdialog.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 31 mars 2026

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Charlotte Sandberg Oberdorfer
Ordförande

Lars Nordström
Ersättare för ledamot

Magnus Baarman
Ledamot

Ann Fager
Ledamot

Max Petzold
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor

Mathias Eriksson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Charlotte T Sandberg Oberdorfer

Undertecknare 1

Serienummer: 1f92ed90b53188[...]1bd9111154132
IP: 185.104.xxx.xxx
2026-04-01 11:06:46 UTC



ANN FAGER

Undertecknare 2

Serienummer: c404e66d11bbe4[...]89fa2938612a8
IP: 94.191.xxx.xxx
2026-04-01 11:10:55 UTC



Max Gustav Petzold

Undertecknare 2

Serienummer: a70f94993e05c1[...]7cd699f8584f4
IP: 95.193.xxx.xxx
2026-04-01 11:14:16 UTC



Magnus Ragnar Baarman

Undertecknare 2

Serienummer: 85bdca8803628f[...]563b43dc4c65a
IP: 90.224.xxx.xxx
2026-04-05 08:42:54 UTC



LARS NORDSTRÖM

Undertecknare 2

Serienummer: 81a3f5571f3eed[...]b1bd82f0b6c80
IP: 90.230.xxx.xxx
2026-04-05 10:43:10 UTC



Linda Marie Dunsjö

Undertecknare 3

Serienummer: 673c9d191cfe07[...]0716e3fd23a65
IP: 83.145.xxx.xxx
2026-04-08 07:37:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATHIAS ERIKSSON

Undertecknare 3

Serienummer: 7b64dc5b5b85a4[...]55c1fd1454c8d

IP: 78.68.xxx.xxx

2026-04-11 19:25:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.