



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors med säte i Bengtsfors org.nr. 762000-0641 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Bengtsfors kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norsen 2	1956-01-01	1900 och 1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 494
6	garageplatser	105
29	p-platser	363
Totalt 107 objekt		4 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 49 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 15 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans-Erik Karlsson	Ordförande
Kerstin Britt-Marie Almkvist	Ledamot
Jan Hagelbrand	Ledamot
Tove Jansson	Ledamot
Annette Johansson	Ledamot
Bo Karlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tove Jansson och Bo Karlsson.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Britt-Marie Almkvist, Hans-Erik Karlsson, Tove Jansson och Bo Karlsson.

Revisorer har varit: Camilla Magnusson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Almkvist (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fjärrvärmeinstallation 2007
- Termostatventilsbyte 2010
- Ventilationsombyggnad 2014.

2023

Plåtat skorstensvägg

Lagt färdiga gräsmattor, tagit bort trappor

Asfalterat runt en brunn

Fält ett Almsjukt träd och lagt i container och skickat till Brännanläggningen i Uddevalla

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

De närmaste åren planerar styrelsen inga större åtgärder och följer underhållsplan.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Bengtsfors Energi AB avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Securitas AB avseende bevakningstjänster
- Telia avseende kabel-tv och internet.

Vicevärd under 2025 har varit Britt-Marie Almkvist.

Föreningen äger vid utgången av 2025 sju st lägenheter genom avsägelser. Föreningen arbetar med att få dessa uthyrda.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Asfaltering mm
2025	Installation tvättmaskin

Asfalterat och lagat 4 st brunnar. Fällt en större Alm. Asfalterat flera ytor på innergården pga vattensamlingar för att det fryser på vintern, halkrisk.
Satt en mur vid ena parkeringen.

Installerat ny ventilation i källarlägenhet pga hög radonhalt.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Inga planerade

Inga större åtgärder är planerade.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	248	354	329	430	453
Skuldsättning, kr/kvm	2 877	3 019	3 347	3 712	3 857
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 945	3 090	3 347	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	365	335	303	282	266
Årsavgifter, kr/kvm	1 057	1 092	1 063	1 037	1 037
Årsavgifter/totala intäkter, %	102	102	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	1 051	1 059	1 053	1 054
Nettoomsättning, tkr	4 652	4 828	4 754	4 736	4 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	796	965	1 345	874
Soliditet, %	31	30	26	21	16

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 hög kostnad för konsultarvode, då det gjordes rensning av ventilationen och OVK, samt höga reparationskostnader. Intäkterna har även varit lägre i år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 1% höjning 2026.

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	899 997	0	0	899 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 575 475	0	130 043	3 705 518
S:a bundet eget kapital, kr	4 475 472	0	130 043	4 605 515
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 223 831	796 332	-130 043	1 890 119
Årets resultat, kr	796 332	-796 332	-72 077	-72 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 020 163	0	-202 120	1 818 042
S:a eget kapital, kr	6 495 635	0	-72 077	6 423 557

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 957 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	2 020 163
Årets resultat, kr	-72 077
Reservation till underhållsfond, kr	-255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 957
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 818 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 818 043

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	4 652 348	4 828 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 075	6 281
Summa Rörelseintäkter		4 658 423	4 834 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 967 682	-2 594 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 826	-91 275
Personalkostnader	Not 6	-447 766	-433 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-492 667	-423 261
Summa Rörelsekostnader		-4 259 941	-3 542 911
Rörelseresultat		398 483	1 291 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 822	19 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 381	-514 990
Summa Finansiella poster		-470 559	-495 349
Resultat efter finansiella poster		-72 077	796 332
Resultat före skatt		-72 077	796 332
Årets resultat		-72 077	796 332



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	17 924 734	18 417 401
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 924 734	18 417 401

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		17 925 234	18 417 901
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		201 449	91 462
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 386 817	1 757 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	102 912	94 213
Summa Kortfristiga fordringar		1 691 177	1 943 398

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		6	6
Summa Kassa och bank		6	6

Summa Omsättningstillgångar		2 691 183	2 943 403
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		20 616 417	21 361 305
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	899 997	899 997
Fond för yttre underhåll	3 705 518	3 575 475
Summa Bundet eget kapital	4 605 515	4 475 472

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 890 119	1 223 831
Årets resultat	-72 077	796 332
Summa Fritt eget kapital	1 818 043	2 020 162

Summa Eget kapital	6 423 558	6 495 634
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 692 000	4 910 000
Summa Långfristiga skulder		4 692 000	4 910 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 538 000	8 974 000
Leverantörsskulder		276 676	290 880
Skatteskulder		5 903	5 206
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	82 700	82 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	597 580	602 701
Summa Kortfristiga skulder		9 500 860	9 955 671

Summa Skulder		14 192 860	14 865 671
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		20 616 417	21 361 305
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	398 483	1 291 680
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	492 667	423 261
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	492 667	423 261
Erhållen ränta	22 822	19 641
Erlagd ränta	-493 381	-598 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 590	1 136 483
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-118 907	-83 339
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 811	43 897
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-137 718	-39 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 873	1 097 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-654 000	-1 154 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-654 000	-1 154 000
Årets kassaflöde	-371 127	-56 959
Likvida medel vid årets början	2 742 136	2 799 095
Likvida medel vid årets slut	2 371 009	2 742 136



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.

Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	19 166 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 748 969	4 908 205
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 388	59 903
	Övriga primära intäkter	-6 987	5 684
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 801 370	4 973 792
	Avgiftsbortfall	-145 932	-143 113
	Hysesbortfall	-3 090	-2 369
	<i>Summa</i>	-149 022	-145 482
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 652 348	4 828 310
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 075	6 281
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 075	6 281
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-263 115	-248 400
	Snö och halk-bekämpning	-21 671	-51 979
	Reparationer	-567 411	-28 722
	Planerat underhåll	-124 957	-408 680
	El	-145 977	-105 994
	Uppvärmning	-1 210 856	-1 126 578
	Vatten	-321 001	-306 387
	Sophämtning	-130 537	-150 793
	Fastighetsförsäkring	-86 482	-74 876
	Kabel-TV och bredband	-10 153	-10 871
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-85 523	-81 555
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 967 682	-2 594 835

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	-77 414	-33 421
Extern revision	-13 875	-14 975
Konsultkostnader	-211 756	-4 703
Medlemsavgifter	-38 363	-37 376
Föreningsverksamhet	-8 310	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 108	-800
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-351 826	-91 275

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Personalkostnader

Arvode styrelse	-29 000	-54 000
Revisionsarvode	0	-2 000
Övriga arvoden	-117 486	-82 923
Löner och övriga ersättningar	-199 676	-197 419
Sociala avgifter	-101 604	-97 199
<i>Summa Personalkostnader</i>	-447 766	-433 540

Medeltal anställda under året har varit 2.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-492 667	-423 261
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-492 667	-423 261

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 159 835	30 159 835
	Ingående anskaffningsvärde mark	83 229	83 229
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	30 243 064	30 243 064
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 169 997	-9 746 735
	Årets avskrivningar	-492 667	-423 261
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 662 664	-10 169 997
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-1 655 666	-1 655 666
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-1 655 666	-1 655 666
	Utgående redovisat värde	17 924 734	18 417 401
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	22 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000	32 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 865 000	4 353 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	28 497 000	27 185 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 812 000	28 812 000
	Varav i eget förvar	-7 611 000	-7 611 000
	Ställda säkerheter	21 201 000	21 201 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 371 003	1 742 130
	Övriga fordringar	15 814	15 593
	Summa Övriga fordringar	1 386 817	1 757 723

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 912	94 213
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	102 912	94 213

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 13	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>
Dalslands Sparbank	4,04%	2029-12-30	4 910 000	218 000
Dalslands Sparbank	4,67%	2026-12-30	4 910 000	218 000
Dalslands Sparbank	4,25%	2026-03-30	3 410 000	218 000
			13 230 000	654 000

Långfristig del	4 692 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	218 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 320 000
Kortfristig del	8 538 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	654 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 616 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	40 513	39 536
Inre fond	23 251	24 411
Övriga kortfristiga skulder	18 937	18 937
<i>Summa Övriga skulder</i>	82 700	82 884

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	352 442	355 924
	Övriga upplupna kostnader	245 138	246 777
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	597 580	602 701

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 beslutat 2026-04-21.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungshäll i Bengtsfors, org.nr. 762000-0641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kungshäll i Bengtsfors för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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. Revisorernas 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 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 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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Kungshäll i Bengtsfors för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Bengtsfors

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Magnusson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans-Erik Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:16:21



Tove Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 13:08:54



Jan Hagelbrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:05:43



Kerstin Britt-Marie Almkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:28:04



Bo Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:00:06



Annette Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:10:16



Camilla Magnusson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:35:17



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:57:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Camilla Magnusson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:37:51



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:56:44



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.