
Bostadsrättsföreningen
Kansligården
Org nr 766600-0224

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-12

Styrelsen för Brf Kansligården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furiren 2 i Skövde kommun med därpå uppförda 2 byggnader med 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten (mark) förvärvades 1943-05-13. Byggnaderna är uppförda 1943.

Fastigheternas adress är Kansligatan 5-7 i Skövde kommun.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

9 st	1 rum och kök	36 m ² bostadsyta
18 st	2 rum och kök	47 m ² bostadsyta
6 st	3 rum och kök	64 m ² bostadsyta
21 st	P-platser med motorvärmarruttag	

Total tomtarea uppgår till:	1 980 m ²
-----------------------------	----------------------

Total bostadsarea uppgår till:	1 554 m ²
--------------------------------	----------------------

Total lokalarea uppgår till:	0 m ²
------------------------------	------------------

Årets taxeringsvärde:	20 800 000 kr
-----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde:	22 200 000 kr
--------------------------------	---------------

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. I försäkringen ingår även försäkring mot husbocksangrepp.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Boendeavgifter

Årsavgiften var oförändrad 1997-2006 då en mindre justering gjordes i syfte att alla medlemmar skulle ha samma årsavgift per kvm. Med anledning av radonsaneringsåtgärd ändrades årsavgifterna från 2018-01-01 till 660,56 kr/kvm. Årsavgiften höjdes senast 2024-01-01 med 10%. Från och med 2024-01-01 har avgifter för bredbandsanslutning tillkommit. Årsavgifterna höjs med 8% från med 2026-01-01.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 0 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är uppdaterad under oktober 2024. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 544 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 154 tkr (99 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 107 tkr (69 kr/m²). Under 2026 planeras det för målning av avgränsningslinjer på parkeringen, målning av vindskivor och byte av staket. Med beaktande av behållning på underhållsfonden bedöms avsättningen täcka kommande underhållsbehov.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	480 134
Årets avsättning	107 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	—
Extra avsättning enligt årsstämmobeslut	—
<i>Utgående behållning</i>	<u>587 134</u>

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Farmartjänst	Snöröjning/halkbekämpning
Skövde Energi	El
Banhof from 2024	Bredband

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Ulf Juhlin	Ordförande	Stämman	2026
Alex Stenestrand	Sekreterare	Stämman	2026
David Ragnarsson	Fastighetsansvarig	Stämman	2026
Felix Nyström	Ledamot	Stämman	2026

Ordinarie revisor

Jesper Jennerholm	Föreningsvald revisor	Stämman	2026
-------------------	-----------------------	---------	------

Föreningen redovisar ett överskott på 46 tkr (-256 tkr) för verksamhetsåret. Avsättning sker till underhållsfonden med 107 tkr (182 tkr).

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**Allmänt**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma i juni 2025. Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 60 medlemmar.

Överlåtelse

Under året har 3 st överlåtelse skett (f år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	1 244	1 250	1 075	1 086	
Årets resultat	46	-256	-188	-153	
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	-61	-412	-294	-153	
Balansomslutning	8 835	8 901	9 209	9 440	
Eget kapital	3 024	2 978	3 234	3 422	
Soliditet	34%	33%	35%	36%	
Likviditet enligt styrelsens bedömning	139%	116%	203%	295%	
Årsavgift per kr/m ² upplåten med bostadsrätt	727	762	658	660	
Driftskostnader kr/m ²	-457	-575	-433	-557	
Ränta kr/m ²	-106	-210	-200	-71	
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	69	117	68	0	
Underhållsfond kr/m ²	378	309	208	140	
Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt	3 611	3 666	3 721	3 776	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91%	95%	95%	94%	
Genomsnittlig ränta %	2,90%	5,68%	5,33%	1,89%	
Sparande kr/m ²	-95	-82	-55	-94	
Räntekänslighet	4,7%	4,81%	5,66%	5,72%	
Energikostnad kr/m ²	-230	-211	-167	-173	

Eget kapital	Bundet			Fritt		
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 855	–	–	480 134	2 727 928	-255 745
Extra fondavs. enl. stämmobeslut						
Disposition enligt stämmobeslut					-255 745	255 745
Avsättning till underhållsfond				107 000	-107 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Årets resultat						45 849
Vid årets slut	25 855	–	–	587 134	2 365 183	45 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 472 183
Årets resultat före fondförändring	45 849
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	–
Summa överskott/underskott	2 411 032

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 411 032
	2 411 032

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
<i>Belopp i kr</i>	Not	2025-12-31	2024-01-01
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 244 481	1 249 812
Summa rörelseintäkter		1 244 481	1 249 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-710 509	-894 172
Fastighetsadministration	3	-39 740	-29 181
Personalkostnader	4	-182 226	-155 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 964	-101 964
Summa rörelsekostnader		-1 034 439	-1 180 512
Rörelseresultat		210 042	69 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster		28	1 158
Räntekostnader och liknande poster		-164 221	-326 203
Summa finansiella poster		-164 193	-325 045
Resultat efter finansiella poster		45 849	-255 745
Årets resultat		45 849	-255 745

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 439 324	8 541 288
Summa materiella anläggningstillgångar		8 439 324	8 541 288
Summa anläggningstillgångar		8 439 324	8 541 288
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		10 028	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 894	15 505
Summa kortfristiga fordringar		33 922	15 505
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	361 735	343 891
Summa kassa och bank		361 735	343 891
Summa omsättningstillgångar		395 657	359 396
SUMMA TILLGÅNGAR		8 834 981	8 900 684

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		25 855	25 855
Fond för yttre underhåll		587 134	480 134
Summa bundet eget kapital		612 989	505 989
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 365 183	2 727 928
Årets resultat		45 849	-255 745
Summa fritt eget kapital		2 411 032	2 472 183
Summa eget kapital		3 024 021	2 978 172
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	–	502 000
Summa långfristiga skulder		–	502 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 611 581	5 194 957
Leverantörsskulder		5 975	3 876
Skatteskulder		4 697	1 595
Övriga kortfristiga skulder	9	8 782	15 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	179 925	204 798
Summa kortfristiga skulder		5 810 960	5 420 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 834 981	8 900 684

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-01-01	2024-01-01
<i>Belopp i kr</i>	2025-12-31	2024-01-01
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	45 849	-255 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	101 964	101 964
	<u>147 813</u>	<u>-153 781</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>147 813</u>	<u>-153 781</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 417	-895
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-26 176	32 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>103 220</u>	<u>-121 722</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-85 376	-85 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-85 376</u>	<u>-85 376</u>
Årets kassaflöde	17 844	-207 098
Likvida medel vid årets början	<u>343 891</u>	<u>550 989</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>361 735</u>	<u>343 891</u>
Uppllysning om betalda räntor		
Under året betalda räntor uppgår till	164 221	326 203

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2025
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningsplan</i>	<i>%</i>	<i>Antal år</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär		–	2100

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2025-01-01	2024-01-01
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2025-12-31	2024-01-01
Årsavgifter, bostäder	1 130 269	1 184 668
Bredbandsavgifter*	53 064	–
Hyror, p-platser	44 450	42 260
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 698	22 884
	<u>1 244 481</u>	<u>1 249 812</u>

*Från och med 2025-01-01 särredovisas bredbandsavgifter från årsavgifter.

	2025-01-01	2024-01-01
Not 2 Driftskostnader	2025-12-31	2024-01-01
Fastighetsskötsel	-96 611	-339 506
Underhåll	–	-25 659
Reparationer	-72 283	-41 650
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 892	-53 790
Försäkringspremier	-27 765	-26 435
Kabel-, och digital-TV samt bredbandsavgifter	-54 640	-38 796
Uppvärmning	-196 689	-169 241
Vatten	-126 489	-125 928
El	-34 579	-32 423
Sophantering och återvinning	-44 561	-38 980
Övriga fastighetskostnader	–	-1 764
	<u>-710 509</u>	<u>-894 172</u>

	2025-01-01	2024-01-01
Not 3 Fastighetsadministration	2025-12-31	2024-01-01
Redovisningstjänster	-30 090	-15 025
Möteskostnader	-2 196	-1 861
Kontorsmaterial	–	-3 742
Bankkostnader	-1 400	-1 200
Övriga externa kostnader	-6 054	-7 353
	<u>-39 740</u>	<u>-29 181</u>

	2025-01-01	2024-01-01
Not 4 Personalkostnader	2025-12-31	2024-01-01
Styrelsearvoden	-137 750	-117 979
Föreningsvald revisor	-1 320	–
Summa löner	<u>-139 070</u>	<u>-117 979</u>
Sociala kostnader	-43 156	-37 216
Summa löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskost.	<u>-182 226</u>	<u>-155 195</u>

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-01-01
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	10 408 812	10 408 812
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	10 408 812	10 408 812
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 937 324	-1 835 360
Årets avskrivningar enligt plan	-101 964	-101 964
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 039 288	-1 937 324
Planenligt restvärde byggnader	8 369 524	8 471 488
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	69 800	69 800
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	69 800	69 800
Planenligt restvärde mark	69 800	69 800
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	8 439 324	8 541 288
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	14 800 000	14 600 000
Mark	6 000 000	7 600 000
Totalt taxeringsvärde <i>Furiren 2</i>	20 800 000	22 200 000
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-01-01
Förutbetalda försäkringspremier	7 029	6 678
Förutbetalda kabel-TV och bredbandsavgifter	9 665	8 827
Förutbetald jouravgift snöröjning	2 500	–
Övriga förutbetalda kostnader	4 700	–
	23 894	15 505
Not 7 Kassa och bank	2025-12-31	2024-01-01
Swedbank	361 735	343 891
	361 735	343 891
Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-01-01
Inteckningslån	5 611 581	5 696 957
Avgår kortfristig del (amortering)	-85 376	-85 376
Avgår kortfristig del (omförhandling)	-5 526 205	-5 109 581
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	–	-502 000
Genomsnittlig ränta under räkenskapsåret är:	2,90%	

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
Lån 1 - Stadshypotek	2,57%	Rörligt	5 170 957	–	-61 376	5 109 581
Lån 2 - Swedbank	2,61%	Rörligt	526 000	–	-24 000	502 000
			5 696 957	–	-85 376	5 611 581

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	85 376
Inom 2- 5 år	341 504
Efter 5 år	5 184 701
	<u>5 611 581</u>

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer sättas om med en ny löptid.

Not 9 Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-01-01
Skuld avdragen skatt	8 782	3 972
Skattekonto	—	11 314
	<u>8 782</u>	<u>15 286</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-01-01
Upplupna sociala avgifter	7 758	3 459
Upplupna räntekostnader	14 368	44 344
Förskott parkering	3 360	3 400
Bokslut och arvoden	10 000	10 000
Upplupna kostnader för vatten	30 917	34 433
Upplupna kostnader för värme	23 964	21 158
Upplupna kostnader för el	3 809	3 784
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 231	83 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 518	955
	<u>179 925</u>	<u>204 798</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	9 940 000	9 940 000
------------------------	-----------	-----------

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Årsredovisningen beslutades 2026-05-

Ulf Juhlin
Ordförande
2026-

David Ragnarsson
2026-

Felix Nyström
2026-

Alex Stenestrand
2026-

Min revisionsberättelse har avgivits den

Jesper Jennerholm
Föreningsvald revisor