

Årsredovisning 2025

Brf Kungsängsliljan

716401-3018



Simpleko

Signed document (Var/2H)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsängsliljan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Kungsängen 11:10 bebyggdes 1985 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 97 lägenheter och 3 lokaler, varav 3 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns tillgång till 9 garage- och 11 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
02 st 2 rum och kokvrå
16 st 2 rum och kök
41 st 2 1/2 rum och kök
12 st 3 1/2 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7437,9 m² Total lokalyta: 777,9 m²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m
Kontorslokal	117,9	Tills vidare
Butik	57,0	Tills vidare
Restaurang	603,0	Tills vidare

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 97 bostadsrätter om totalt 7 438 kvm och 3 lokaler om 795 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Heedh	Ordförande
Brita Lindahl	Styrelseledamot
Michael Hakalax	Styrelseledamot
Barbro Norrström	Suppleant
Lars Kyllerstedt	Suppleant
Agneta Simonsson	Suppleant

Valberedning

Ann Cathrine Mattson, sammankallande
Ingrid Kallin
Lars Sennerfors
Lars Ove Sjaunja

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Linda Sandler	Auktoriserad revisor	Folkesson Råd och Revision AB
Patrik Lager	Revisorssuppleant	Folkesson Råd och Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplanen är under uppdatering och för 2026 planeras renovering av fönster och målning av plåttak samt service av samtliga hissar. Övrigt löpande underhåll har skett vid behov.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Byte av all armatur i de allmänna utrymmena
- 2023-2024** ● Insatser i värmespillvattensystemen
- 2025** ● Köpt in nya kylskåp till kök
Renoverat kök
Köpt in ny kylmaskin till kök
Renoverat uteplatsen
Ny belysning matsal

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och gårdsskötsel	Boservice
Simpleko	Ekonomisk förvaltning
Städning	Glans och Fresh

Övrig verksamhetsinformation

Medlemskap i föreningen innebär även medlemskap i Kungsängsliljorna ekonomisk förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

De sociala aktiviteterna har varit många, såsom:

Julmarknad

Filmföreläsningar varannan vecka med aktuella filmer och klassiker. För särskilt intresserade visas även "smalare" filmer vid anmodan.

PUB-eftermiddagar med Quix varannan lördag.

Prat och syjunta varje onsdag.

Särskilda evenemang i matsalen såsom julbord, nyårsmiddag, påskbuffé, Valborgslunch och midsommarbuffé.

Vidare flertalet födelsedagsfiranden och liknande.

Under verksamhetsåret har inga omfattande renoveringar eller liknande förevarit, däremot fördes planerade diskussioner gällande fönsterrenovering för hela huset. En del av planeringen skedde i samråd med grannföreningen Brf Sigurd.

Ett nytt bastuaggregat har installerats under året.

En vicevärd anställdes 1/11 2025 med arbetstid om 16 h / vecka.

Driftkostnader har i huvudsak varit enligt budget. Notera att städkostnaden legat över budget, orsaken var en extra sommarstädning 2025.

Föreningens lånebild är oförändrad 2025, diskussioner har förts om huruvida alla lån skall överföras till samma bank.

Sammanfattningsvis vill styrelsen framhålla att föreningens ekonomi är god och budget i stort sett följts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 634 251	7 594 878	7 071 062	6 944 275
Resultat efter fin. poster	-39 732	-2 106 779	581 409	793 315
Soliditet (%)	43	42	45	44
Yttre fond	8 443 223	11 264 127	11 207 247	11 200 115
Taxeringsvärde	193 969 000	210 512 000	210 512 000	210 512 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	970	969	904	887
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	91,3	92,9	94,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 002	4 053	4 107	4 172
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 615	3 662	3 710	3 769
Sparande / kvm totalyta, kr	172	199	175	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	71	89	99
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	113	99	90
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	46	36	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	230	225	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,69	1,41	0,91
Räntekänslighet (%)	4,12	4,18	4,54	4,70

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust på -40 tkr där avskrivningar (icke likviditetspåverkande) står för 699 tkr. Styrelsen bedömer att årets förlust inte utgör någon fara för att föreningen inte ska kunna betala sina framtida ekonomiska förpliktelser. Årsavgifterna höjdes med ca 5 % från och med 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 876 062	-	-	3 876 062
Fond, yttre underhåll	11 264 127	-	-2 820 904	8 443 223
Balanserat resultat	10 624 109	-2 106 779	2 820 904	11 338 234
Årets resultat	-2 106 779	2 106 779	-39 732	-39 732
Eget kapital	23 657 519	0	-39 732	23 617 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 338 234
Årets resultat	-39 732
Totalt	11 298 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-755 797
Balanseras i ny räkning	11 804 300
	11 298 503

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 634 251	7 594 878
Övriga rörelseintäkter	3	3 906	292 725
Summa rörelseintäkter		7 638 157	7 887 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 625 416	-7 804 598
Övriga externa kostnader	9	-594 773	-904 498
Personalkostnader	10	-161 286	-140 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-699 231	-675 732
Summa rörelsekostnader		-7 080 706	-9 524 847
RÖRELSERESULTAT		557 451	-1 637 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	17 276	43 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-614 459	-512 815
Summa finansiella poster		-597 183	-469 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 732	-2 106 779
ÅRETS RESULTAT		-39 732	-2 106 779

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	52 327 095	52 937 907
Maskiner och inventarier	14	501 965	151 732
Summa materiella anläggningstillgångar		52 829 060	53 089 639
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 829 060	53 089 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 309	45 106
Övriga fordringar	15	522 390	63 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	251 399	247 165
Summa kortfristiga fordringar		814 098	355 998
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 478 723	2 467 212
Summa kassa och bank		1 478 723	2 467 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 292 821	2 823 210
SUMMA TILLGÅNGAR		55 121 881	55 912 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 876 062	3 876 062
Fond för yttre underhåll		8 443 223	11 264 127
Summa bundet eget kapital		12 319 285	15 140 189
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 338 234	10 624 109
Årets resultat		-39 732	-2 106 779
Summa fritt eget kapital		11 298 503	8 517 330
SUMMA EGET KAPITAL		23 617 787	23 657 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 464 177	25 057 671
Summa långfristiga skulder		14 464 177	25 057 671
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 299 777	5 088 249
Leverantörsskulder		621 996	936 860
Skatteskulder		0	8 923
Övriga kortfristiga skulder		158 245	191 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	959 899	972 124
Summa kortfristiga skulder		17 039 917	7 197 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 121 881	55 912 849

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	557 451	-1 637 244
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	699 231	675 732
	1 256 682	-961 512
Erhållen ränta	17 276	43 280
Erlagd ränta	-613 434	-501 025
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	660 524	-1 419 257
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-458 100	87 728
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-370 295	694 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-167 871	-637 374
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-438 652	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-438 652	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-381 966	-399 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-381 966	-399 216
ÅRETS KASSAFLÖDE	-988 489	-1 036 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 467 212	3 503 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 478 723	2 467 212

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsängsililjan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,94 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 209 700	7 203 799
Hysesintäkter, lokaler	137 656	125 772
Hysesintäkter, p-platser	172 521	183 652
Gästrum	85 500	32 700
Övriga intäkter	430	31 593
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	28 444	17 362
Summa	7 634 251	7 594 878

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	3 849
Övriga rörelseintäkter	3 906	10
Försäkringsersättning	0	288 866
Summa	3 906	292 725

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	258 016	255 968
Städning	385 601	199 837
Besiktning och service	369 949	156 159
Yttre skötsel	85 730	54 020
Summa	1 099 296	665 984

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	574 231	799 646
Summa	574 231	799 646

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	755 797	3 070 904
Summa	755 797	3 070 904

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	634 960	582 090
Uppvärmning	967 852	932 632
Vatten	456 655	378 944
Sophämtning	246 143	270 243
Summa	2 305 610	2 163 910

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	154 308	150 604
Självrisker	0	167 100
Arrendeavgifter	161 582	162 382
Kabel-TV	377 672	390 838
Fastighetsskatt	196 918	233 230
Summa	890 480	1 104 154

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	65 150	94 855
Övriga förvaltningskostnader	381 656	678 767
Revisionsarvoden	42 791	25 140
Ekonomisk förvaltning	105 176	105 737
Summa	594 773	904 498

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	122 500	95 937
Löner, arbetare	20 000	26 500
Sociala avgifter	18 786	17 582
Summa	161 286	140 019

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Ränteintäkter från bank	16 754	42 617
Ränteintäkter skattekonto	522	663
Summa	17 276	43 280

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	613 810	512 765
Övriga räntekostnader	649	50
Summa	614 459	512 815

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 268 158	71 268 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 268 158	71 268 158
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 330 251	-17 719 439
Årets avskrivning	-610 812	-610 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 941 063	-18 330 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 327 095	52 937 907
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 495 000</i>	<i>6 495 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 575 000	96 312 000
Taxeringsvärde mark	91 394 000	114 200 000
Summa	193 969 000	210 512 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 522	446 522
Årets inköp	438 652	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	885 174	446 522
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-294 790	-229 870
Årets avskrivning	-88 419	-64 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-383 209	-294 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	501 965	151 732

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 638	35 121
Skattefordringar	106 704	26 933
Övriga fordringar	0	1 673
Fordran ekonomiska föreningen	380 048	0
Summa	522 390	63 727

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 022	90 037
Försäkringspremier	63 923	64 820
Kabel-TV	92 454	92 308
Summa	251 399	247 165

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-01-21	0,87 %	10 610 744	10 810 744
Nordea	2026-01-28	2,45 %	4 689 033	4 737 249
Swedbank	2026-01-28	2,39 %	6 621 898	6 673 648
Swedbank	2026-02-28	2,32 %	7 842 279	7 924 279
Summa			29 763 954	30 145 920
Varav kortfristig del			15 299 777	5 088 249

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 767 874 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 777	53 103
El	55 342	45 975
Uppvärmning	123 606	127 884
Kabel-TV	265	265
Utgiftsräntor	83 806	82 781
Vatten	11 103	0
Förutbetalda avgifter/hyror	645 000	644 116
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	959 899	972 124

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

47 177 000

2024-12-31

47 177 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Christer Heedh
Ordförande

Brita Lindahl
Styrelseledamot

Michael Hakalax
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Folkesson Råd och Revision AB
Linda Sandler
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-06-02 18:42:54 CEST

RESLY

Title: Brf Kungsängsliljan ÅR 2025.pdf

Initiated By: emil.ek@folkessonab.se (emil.ek@folkessonab.se) via FOLKESSON
5568895246

Signees:

- Lars Christer Heedh signed at 2026-06-02 15:27:05 CEST with Swedish BankID (19490724-XXXX)
- Anna Brita Lindahl signed at 2026-06-02 18:23:26 CEST with Swedish BankID (19460220-XXXX)
- Michael Hakalax signed at 2026-06-02 15:57:03 CEST with Swedish BankID (19490423-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2026-06-02 18:42:53 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a1ec7dbbf7dbc1ad5a58b5e Digest: Var/2H1ajNiE5WmHdbsmBho8kymFiUGo2uu6jh3Dee4=

Signed document (Var/2H)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsängsliljan
Org.nr. 716401-3018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsängsliljan för år 2025.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsängsliljan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda Sandler
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-06-02 18:42:54 CEST

RESLY

Title: BRF Kungsängsliljan RB 2025.pdf

Initiated By: emil.ek@folkessonab.se (emil.ek@folkessonab.se) via FOLKESSON
5568895246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2026-06-02 18:42:53 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a1ec7dbbf7dbc1ad5a58b5c Digest: ab8yjhlcqFaYRRgjnSR3YtrdVWLtCB8YaZ4hUFq/a+0=

Signed document (ab8yjh)