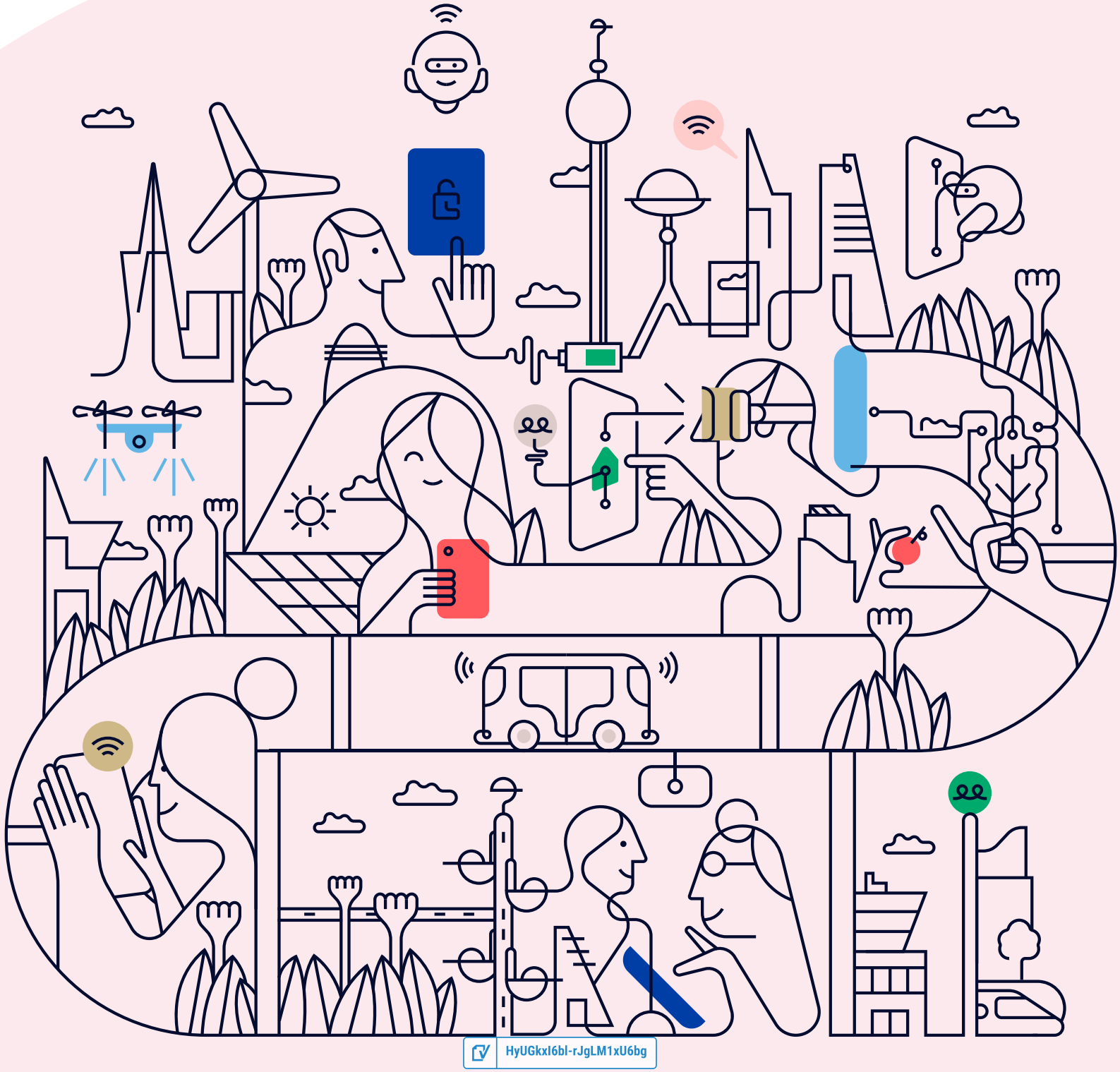
2025
Årsredovisning

Brf Kungsängen 5



HyUGkxI6bI-rJgLM1xU6bg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsängen 5

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. 18**

HyUGkxI6bI-rJgLM1xU6bg

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.

HyUGkxI6bI-rJgLM1xU6bg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 23:12	2005	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 858 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 933 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oliver Anders Sebastian Bucaro	Ordförande
Jimmy Carl Erik Vikström	Styrelseledamot
Kristina Ilar	Suppleant
Lena Lind	Styrelseledamot
Omid Memari Azad	Styrelseledamot
Per Arvid Gunnar Salomonsson	Styrelseledamot
Karl Johan Fasth	Suppleant

Valberedning

Håkan Ehrs
Marie Tesséus Ling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2018
- Slussar till garage, 4 st, målade golv
- Soprum, golv och väggar målade

2019
- Byte av passagesystem till entredörrar, 6 st
- Montering av brytbläck, dörrar till entreer och lägenhetsförråd

2020-2021
- OVK-besiktning

2021
- OVK-åtgärder - Godkänd efter ombesiktning och åtgärder
- Justering dörrar och portar

2023
- Tvätt och uppfräschning av plank på gården
- Lagning av puts i portiken och utanför hobbyrummet
- Målning av entréparti
- Uppfräschning av linoleum golv i trapphusen

2024
- Byte till LED-belysning och uppdaterat nödtelefoni i hissar
- Tvätt av ytor i soprum
- Utbyte av DUC (Datorundercentral) i undercentralen

2025
- Stamspolning
- Uppdatering av passersystem med utökat tagg-system
- Tvätt av balkongfundament

Planerade underhåll

2026
- Byte av cirkulationspump för värmesystemet

HyUGkxI6bI-rJgLM1xU6bg

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Returpappercentralen
Ekonomisk förvaltning	SBC
El o värme	Vattenfall
Hissunderhåll	Kone
Lokalvård	Sinnesfrid
Passagesystem och lås	Trygghetsprodukter
Teknisk fastighetsförvaltning	HSB Boservice
TV/Bredband	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SFF Väveriet 5-7, med en andel på 29.6%, samt SFF Torget, med en andel på 4,4 %.

SFF Väveriet förvaltar garage och innergårdar och SFF Torget förvaltar stickgator och torget. Föreningen är även delägare i en gemensamhetsanläggning för spillvattenledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förhandlat om lån vilket resulterat i sänkta räntekostnader för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt ut Certego som leverantör av nyckelservice och passagesystem. Bytet gjordes för att sänka kostnader för föreningen. Ny leverantör är Trygghetsprodukter AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 115 453	4 098 507	3 206 354	2 994 215
Resultat efter fin. poster	-207 365	-169 762	160 584	-4 798
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	1 880 913	1 517 545	1 264 295	1 167 845
Taxeringsvärde	133 538 000	135 359 000	135 359 000	135 359 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	883	730	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	83,1	84,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 061	9 183	9 280	9 393
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 087	7 182	7 258	7 346
Sparande / kvm totalyta, kr	140	138	180	141
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	27	22	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	157	118	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	30	25	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	214	165	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,28	1,26	-
Räntekänslighet (%)	9,92	10,40	12,71	-

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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 har positivt kassaflöde över räkenskapsåret, efter hänsyn till avskrivningar av tillgångar blir bokslutet negativt. Styrelsen arbetar aktivt med att se över avtal och upphandlingar av tjänster, vi höjde avgiften med 2% vid årsskiftet efter budgeten för 2026 lagts för att klara föreningens ekonomiska åtaganden.

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	35 008 000	-	-	35 008 000
Upplåtelseavgifter	34 817 000	-	-	34 817 000
Fond, yttre underhåll	1 517 545	-134 632	498 000	1 880 913
Balanserat resultat	1 355 363	-35 130	-498 000	822 233
Årets resultat	-169 762	169 762	-207 365	-207 365
Eget kapital	**72 528 146**	**0**	**-207 365**	**72 320 781**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 320 233
Årets resultat	-207 365
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-498 000
Totalt	**614 869**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	181 025
Balanseras i ny räkning	**795 894**

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

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 115 454	4 098 507
Övriga rörelseintäkter	3	29 077	1 600
Summa rörelseintäkter		**4 144 531**	**4 100 107**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 282 224	-2 170 407
Övriga externa kostnader	9	-144 561	-148 153
Personalkostnader	10	-153 059	-89 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-714 636	-714 727
Summa rörelsekostnader		**-3 294 480**	**-3 122 863**
RÖRELSERESULTAT		**850 051**	**977 244**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 074	19 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 064 490	-1 166 599
Summa finansiella poster		**-1 057 416**	**-1 147 006**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-207 365**	**-169 762**
ÅRETS RESULTAT		**-207 365**	**-169 762**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	105 938 705	106 638 425
Markanläggningar	13	104 372	119 288
Summa materiella anläggningstillgångar		**106 043 077**	**106 757 713**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**106 043 077**	**106 757 713**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 150	23 382
Övriga fordringar	14	1 931 664	1 934 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	218 020	184 705
Summa kortfristiga fordringar		**2 157 834**	**2 142 789**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 157 834**	**2 142 789**
SUMMA TILLGÅNGAR		**108 200 911**	**108 900 502**

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 825 000	69 825 000
Fond för yttre underhåll		1 880 913	1 517 545
Summa bundet eget kapital		**71 705 913**	**71 342 545**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		822 233	1 355 363
Årets resultat		-207 365	-169 762
Summa fritt eget kapital		**614 869**	**1 185 601**
SUMMA EGET KAPITAL		**72 320 781**	**72 528 146**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 719 836	10 335 526
Summa långfristiga skulder		**18 719 836**	**10 335 526**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 239 081	25 091 391
Leverantörsskulder		88 139	119 449
Skatteskulder		196 546	188 816
Övriga kortfristiga skulder		0	4 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	636 528	632 179
Summa kortfristiga skulder		**17 160 294**	**26 036 830**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**108 200 911**	**108 900 502**

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**850 051**	**977 244**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	714 636	714 727
	1 564 687	**1 691 970**
Erhållen ränta	7 074	19 593
Erlagd ränta	-1 108 196	-1 004 579
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**463 565**	**706 984**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 124	-128 873
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 480	77 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**550 169**	**655 711**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-468 000	-375 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-468 000**	**-375 900**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**82 169**	**279 811**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 825 634**	**1 545 823**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 907 803**	**1 825 634**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsängen 5 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,83 %
Markanläggningar	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

HyUGkxI6bI-rJgLM1xU6bg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 423 696	3 323 988
Hyresintäkter garage	375 920	377 325
Hyresintäkter garage, moms	16 575	4 440
Varmvatten, moms	79 682	102 569
Elintäkter laddstolpe moms	26 271	33 672
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	4 704	1 719
Överlåtelseavgift	7 313	7 045
Administrativ avgift	784	245
Andrahandsuthyrning	1 287	0
Vidarefakturerade kostnader	179 169	247 506
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	**4 115 454**	**4 098 507**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	28 252	0
Övriga intäkter, moms	825	1 600
Summa	**29 077**	**1 600**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	52 852	50 952
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 875	1 110
Städning enligt avtal	98 028	94 088
Besiktningar	3 218	0
Hissbesiktning	6 460	6 250
Sophantering	7 200	6 002
Garage/parkering	9 250	5 000
Serviceavtal	109 251	128 652
Förbrukningsmaterial	19 100	18 849
Summa	**312 234**	**310 903**

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	3 068	18 411
Sophantering/återvinning	0	3 502
Dörrar och lås/porttele	16 938	5 294
VVS	3 145	9 854
Ventilation	0	1 538
Hissar	16 228	0
Vattenskada	7 853	0
Summa	**47 231**	**38 599**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	139	0
Sophantering/återvinning	0	3 782
Dörrar och lås	36 734	0
VVS	61 346	0
Värmeanläggning	0	55 000
Hiss	0	75 850
Fasader	756	0
Balkonger/altaner	82 050	0
Summa	**181 025**	**134 632**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	114 422	134 325
Uppvärmning	697 312	774 107
Vatten	182 295	148 140
Sophämtning/renhållning	85 441	97 978
Summa	**1 079 470**	**1 154 550**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 314	53 183
Självrisk	11 485	0
Kabel-TV	38 064	3 172
Bredband	122 044	130 251
Samfällighetsavgifter	316 121	249 808
Fastighetsskatt	101 236	95 310
Summa	**662 264**	**531 724**

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	2 543
Tele- och datakommunikation	1 190	221
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 025	16 613
Styrelseomkostnader	1 999	3 400
Fritids och trivselkostnader	540	955
Föreningskostnader	6 507	5 839
Förvaltningsarvode enl avtal	91 607	87 209
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	9 114	2 580
Administration	5 301	4 388
Konsultkostnader	0	14 375
Summa	**144 561**	**148 153**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 614	71 675
Arbetsgivaravgifter	32 445	17 902
Summa	**153 059**	**89 577**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 064 466	1 166 417
Kostnadsränta skatter och avgifter	24	182
Summa	**1 064 490**	**1 166 599**

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 000 000	114 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**114 000 000**	**114 000 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 361 575	-6 661 762
Årets avskrivning	-699 720	-699 813
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 061 295**	**-7 361 575**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**105 938 705**	**106 638 425**
I utgående restvärde ingår mark med	*30 000 000*	*30 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 538 000	88 359 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	47 000 000
Summa	**133 538 000**	**135 359 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 113	149 113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**149 113**	**149 113**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 825	-14 911
Årets avskrivning	-14 916	-14 914
Utgående ackumulerad avskrivning	**-44 741**	**-29 825**
Utgående restvärde enligt plan	104 372	119 288

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	896	94 743
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 640	0
Övriga kortfristiga fordringar	14 325	14 325
Transaktionskonto	849 412	756 140
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 494
Summa	**1 931 664**	**1 934 702**

HyUGkxI6bI-rJgLM1xU6bg

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	75 049	65 572
Förutbet försäkr premier	18 440	17 597
Förutbet kabel-TV	6 344	6 344
Förutbet bredband	20 341	20 341
Upplupna intäkter	97 846	74 851
Summa	**218 020**	**184 705**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-04-21	2,75 %	8 525 000	8 625 000
Nordea	2026-12-22	2,26 %	5 687 755	5 855 755
Handelsbanken	2026-10-30	2,69 %	10 351 326	10 451 326
Handelsbanken	2028-07-30	2,90 %	10 394 836	10 494 836
Summa			**34 958 917**	**35 426 917**
Varav kortfristig del			16 239 081	25 091 391

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 539 917 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	274	281
Uppl kostnad Städning entrepr	8 169	0
Uppl kostn el	11 566	11 623
Uppl kostnad Värme	87 025	94 327
Uppl kostn räntor	136 809	180 515
Uppl kostnad arvoden	51 450	20 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 166	6 535
Förutbet hyror/avgifter	325 069	318 098
Summa	**636 528**	**632 179**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 175 000	44 175 000

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % för 2026.

HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Jimmy Carl Erik Vikström
Styrelseledamot

Lena Lind
Styrelseledamot

Oliver Anders Sebastian Bucaro
Ordförande

Omid Memari Azad
Styrelseledamot

Per Arvid Gunnar Salomonsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 09:58

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 22.04.2026 08:47

DOCUMENT ID:
rJgLM1xU6bg

ENVELOPE ID:
HyUGkxI6bl-rJgLM1xU6bg

DOCUMENT NAME:
Brf Kungsängen 5, 769613-4613 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
2c1d9e9abf5c1949712bdaa67cf8f228d323ff91b26a71de1b36c50a11fa9afac84fe5fe6e11c106caf75f7ae4f6dbca84da4acc34777e2fabcc6fdba944f994

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Jimmy Carl Erik Vikström**	**Signed**	**22.04.2026 09:07**	**eID**	**Swedish BankID**
jimmywikstrm@hotmail.com	Authenticated	22.04.2026 09:06	Low	IP: 78.77.209.216
2. **Lena Lind**	**Signed**	**22.04.2026 09:56**	**eID**	**Swedish BankID**
lenalind21@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 09:54	Low	IP: 129.178.95.20
3. **Oliver Anders Sebastian Bucaro**	**Signed**	**25.04.2026 12:18**	**eID**	**Swedish BankID**
oliver-bucaro@hotmail.com	Authenticated	25.04.2026 12:17	Low	IP: 90.230.222.210
4. **Omid Memari Azad**	**Signed**	**25.04.2026 23:41**	**eID**	**Swedish BankID**
omid19ma@hotmail.com	Authenticated	25.04.2026 23:40	Low	IP: 90.130.54.253
5. **Per Arvid Gunnar Salomonsson**	**Signed**	**27.04.2026 08:20**	**eID**	**Swedish BankID**
arvid.salomonsson@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 08:19	Low	IP: 217.21.224.233
6. **Kristian Lars Segerstedt**	**Signed**	**27.04.2026 09:58**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	27.04.2026 09:46	Low	IP: 94.234.86.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 5, org.nr 769613-4613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Hk8GyglTWg-r1xLzkx86Wx

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 Bostadsrättsföreningen Kungsängen 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

Hk8GygITWg-r1xLzkx86Wx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 09:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 22.04.2026 08:47

DOCUMENT ID:
r1xLzkx86Wx

ENVELOPE ID:
Hk8GygITWg-r1xLzkx86Wx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025, Brf Kungsängen 5.pdf
2 pages

SHA-512:
a498f255336805e846b25d6875c242c6546cc7fe1c32e7
2fdffeca92e4a6a23df01396b16dc19f0977d8c8b5e8cb2
a3f668163a198418a05d002f506b885a041

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Kristian Lars Segerstedt**	**Signed**	**27.04.2026 09:57**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	27.04.2026 09:46	Low	IP: 94.234.86.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed