

Bostadsrättsföreningen Kungsängsliljan i Sigtuna

Org.nr: 769635-0680

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsängsliljan i Sigtuna, 769635-0680, med säte i Sigtuna Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Valsta 3:183 i Sigtuna kommun med därpå uppförda med 82 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m²)
Bostäder Bostadsrätt	82	4 234
P-Platser (arrenderade platser)	65	
Totalt:	147	4 234

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
26	54	2

Föreningens adresser:

Valsta Gårdsväg 4 - 8

Organisation

Styrelse

Ordförande	Laurence Butler
Ledamot	Jenny Quan
Ledamot	Aladin Rakovic
Ledamot	Azizi Hassler
Ledamot	Hamza Fabian Butt
Suppleant	Fredrik Akouri
Suppleant	Ammar Abdulhak
Suppleant	Kemo Kasumovic

Vald till stämman

Tillträdde 2025-01-11 fram till stämman år 2026
Avgick 2025-01-11
Avgick 2025-01-11
Tillträdde 2025-01-11 fram till stämman år 2026
Tillträdde 2025-01-11 fram till stämman år 2026
År 2026
År 2026
Tillträdde 2025-01-11 fram till stämman 2025

Extrastämman som hölls **2025-01-11** valdes följande personer in:

Laurence Butler	Ordförande
Aladin Rakovic	Ledamot
Hamza Fabian Butt	Ledamot

Styrelse som per **2025-12-31** representerat verksamhetsåret:

Laurence Butler	Ordförande	Vald fram till stämman 2026
Aladin Rakovic	Ledamot	Vald fram till stämman 2026
Hamza Fabian Butt	Ledamot	Vald fram till stämman 2026
Fredrik Akouri	Suppleant	Vald fram till stämman 2026
Ammar Abdulhak	Suppleant	Vald fram till stämman 2026

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Mikael Olsson
	Ernst & Young

Förvaltning och väsentliga avtal

Nedan presenteras för våra medlemmar de aktuella avtal i föreningen gällande verksamhetsår.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Renew Service AB
Teknisk- och fastighetsskötsel	Renew Service AB
Jour	Renew Service AB
Städning	Renew Service AB
Digital-TV	Telia
Avfallshantering	Sigtuna Vatten & Renhållning
El avtal	Vattenfall
Uppvärmning	Stockholm Exergi
El-mätning (IMD)	Eliasson & Lagerström System
Hiss	OTIS
Tvättmaskin serviceavtal	Söderkyl
Laddstolpar	Waybler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-11. 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03. 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 2 stycken överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp.

Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 4st ,antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 6 st

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 105 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets slut var 105.

Årsavgifter

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 2 %, från den 1 Januari 2025.

Medlemsaktiviteter

Under hösten hade vi flera träffdagar. Tillsammans rensade vi bland annat gemensamma utrymmen .

Styrelsens Ord

Under året har styrelsen genomfört flera viktiga underhålls- och förbättringsåtgärder i föreningen, med fokus på både fastighetens långsiktiga behov och föreningens ekonomiska stabilitet.

Ekonomi och lån

Inför 2025 kan vi konstatera att föreningens ekonomiska situation har förbättrats avsevärt jämfört med 2024. Det gångna året var ekonomiskt utmanande då samtliga föreningens lån löpte ut och omförhandlades i ett läge med höga marknadsräntor. Detta innebar ökade räntekostnader och medförde en nödvändig justering av avgifterna för att säkerställa föreningens likviditet och fortsatta drift.

Under **2025** har utvecklingen vänt i positiv riktning. Med stöd av det beslutsunderlag som tagits fram tillsammans med **Renew Service** har styrelsen genomfört omförhandlingar av föreningens lån och lyckats förhandla fram nya, fördelaktiga räntor på två av dessa. Detta har haft en tydligt positiv effekt på föreningens ekonomi. Parallellt har styrelsen arbetat systematiskt med att se över föreningens övriga kostnader och varit återhållsam med nya beställningar för att undvika likviditetspåverkan. Sammantaget står föreningen idag bättre rustad för långsiktig planering och för att möta fastighetens framtida underhållsbehov.

Uppsägning av ekonomisk- och teknisk förvaltning (Renew Service AB)

Som ett led i detta arbete har styrelsen under senhösten 2025 genomfört en upphandling av föreningens förvaltning. I samband med detta har avtalet med **Renew Service** sagts upp.

Från och med kommande verksamhetsår kommer **Ternova** att ansvara för både den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Medlemsaktivitet

Utöver det ekonomiska och förvaltningsmässiga arbetet har föreningen även haft flera gemensamma träffdagar under året. Dessa träffar har bland annat syftat till att städa och se över gemensamma utrymmen och har bidragit till både en trivsamt boendemiljö och ett ökat engagemang bland medlemmarna.

Årsavgift 2026

Mot bakgrund av den förbättrade ekonomiska situationen och de åtgärder som genomförts ser styrelsen i dagsläget inget behov av att höja avgifterna. Styrelsen följer dock utvecklingen noggrant och fortsätter att arbeta för en långsiktigt stabil och välskött förening.

Styrelsen för Brf Kungsängsliljan

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 635	4 428	3 521	3 252
Årets resultat	- 890	- 635	- 1 548	- 698
Skuldsättning kr/kvm	11 817	11 965	12 089	12 214
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 817	11 965	12 089	12 214
Räntekostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	420	453	339	166
Snittränta, %	3.1	4.1	3.4	2.0
Räntekänslighet	11.9	12.1	15.5	18.0
Soliditet, %	74	74	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 034	990	779	675
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	89	89
Energikostnad / kvm	241	220	267	218
Sparande / kvm	64	122	-94	110

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret som främst påverkas av avskrivningar men också räntekostnader. Styrelsen har beslutat, sett historiskt genomförda avgiftsförändringar i närtid, att inte höja avgiften för år 2026. Detta med förbehåll om att under år 2026 kan detta komma att förändras om behov uppstår.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	118 552 000	33 898 000	455 155	- 2 681 307	- 635 169
Disposition enligt föreningsstämma				-635 169	635 169
Avsättning till underhållsfond					
Ianspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			127 020	- 127 020	
Årets resultat					- 889 873
Vid årets slut	118 552 000	33 898 000	582 175	- 3 443 496	- 889 873

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

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 443 496
Årets resultat före fondförändring	- 889 873
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 281 000
Ianspråktagande av underhållsfond	332 109
Summa underskott	- 4 282 260

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 4 282 260
Totalt	- 4 282 260

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråktagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Yttre underhållsfond

Den yttre underhållsfonden är en bokföringsmässig reserv för framtida större underhåll av fastigheten, såsom tak, fasad eller stammar, och byggs upp genom årliga avsättningar enligt stadgar och underhållsplan. Fonden är inte ett separat bankkonto utan visar hur stor del av föreningens eget kapital som är avsatt för framtida underhåll.

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	4 634 804	4 427 829
Övriga rörelseintäkter	3	128 506	262 410
Summa rörelseintäkter		4 763 310	4 690 239

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	4	-1 849 407	-1 867 466
Planerat underhåll	5	-332 109	0
Övriga externa kostnader	6	-353 371	-224 679
Styrelsearvoden	7	-173 412	-165 588
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 159 168	-1 150 417
Summa rörelsekostnader		-3 867 467	-3 408 150

RÖRELSERESULTAT

895 843 1 282 089

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		1 060	317
Räntekostnader	9	-1 786 776	-1 917 575
Summa finansiella poster		-1 785 716	-1 917 258

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-889 873 -635 169

ÅRETS RESULTAT

-889 873 -635 169



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	198 226 424	199 376 841
Inventarier, maskiner och installationer	11	78 756	0
Summa materiella anläggningstillgångar		198 305 180	199 376 841
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 305 180	199 376 841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		190 614	99 249
Övriga fordringar	12	62 554	9 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	116 594	497 838
Summa kortfristiga fordringar		369 762	606 746
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	955 437	1 752 331
Summa kassa och bank		955 437	1 752 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 325 199	2 359 077
SUMMA TILLGÅNGAR		199 630 379	201 735 918

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 552 000	118 552 000
Upplåtelseavgifter		33 898 000	33 898 000
Underhållsfond		582 175	455 155
Summa bundet eget kapital		153 032 175	152 905 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 443 496	-2 681 307
Årets resultat		-889 873	-635 169
Summa fritt eget kapital		-4 333 369	-3 316 476
SUMMA EGET KAPITAL		148 698 806	149 588 679
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	0	17 171 333
Summa långfristiga skulder		0	17 171 333
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	17 171 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	50 032 641	33 488 216
Leverantörsskulder		135 562	525 025
Övriga skulder		11 191	58 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	752 179	904 293
Summa kortfristiga skulder		50 931 573	34 975 906
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		50 931 573	34 975 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 630 379	201 735 918

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		895 843	1 282 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 159 168	1 150 417
Summa		2 055 011	2 432 506
Erhållen ränta		1 060	317
Erlagd ränta		-1 786 776	-1 917 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		269 295	515 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		236 539	-458 028
Minskning av rörelseskulder		-588 757	629 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-82 923	686 466
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
10 laddstolpar		-87 506	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-87 506	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-626 465	-526 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-626 465	-526 908
Årets kassaflöde		-796 894	159 558
Likvida medel vid årets början		1 752 331	1 592 772
Likvida medel vid årets slut		955 437	1 752 331

Kommentar till likviditetsanalysen

Likviditetsanalysens rubriker har justerats i jämförelse med föregående år. Förändringen syftar till att ge en mer detaljerad och transparent redovisning av föreningens ränteflöden. I årets analys särredovisas erhållen ränta, det vill säga ränteintäkter på föreningens placerade medel, samt betald ränta avseende föreningens lån.

Detta medför att jämförbarheten med föregående års likviditetsanalys i viss mån påverkas, men ger samtidigt en tydligare bild av föreningens kassaflöde kopplat till räntor.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm bo.

Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod till (år)
Byggnader	2136
Inventarier, verktyg och installationer	2035

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 198 469	3 948 131
Hysesintäkter förråd	13 500	3 000
Hysesintäkter p-platser	242 288	234 297
Debiterade elkostnader	180 547	242 401
Totalt nettoomsättning	4 634 804	4 427 829

Kommentar Årsavgift bostäder

I årsavgiften ingår Digital-TV, uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	57 744	20 930
Övriga intäkter	70 762	241 480
Totalt övriga rörelseintäkter	128 506	262 410

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	465 038	450 812
Vatten och avlopp	219 516	194 207
Sophämtning	137 441	160 161
Fastighetsstäd	78 068	20 626
Trädgårdsskötsel	57 606	0
Bredband/kabel-TV	34 736	34 538
Fastighetsförsäkring	106 902	58 434
Reparationer	252 392	338 674
Reparation vattenskada	0	147 000
Fastighetsel	337 414	286 648
Övrig funktionell anläggningsservice	106 924	108 290
Brandskydd	16 750	7 107
Snöröjning/sandning	36 619	60 970
Totalt driftskostnader	1 849 407	1 867 466

Kommentar till Fastighetsstäd

Punktinsats avstädning lägenhet som var osanitär.

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll bostäder	60 424	0
Underhåll gemensamma utrymmen	77 438	0
Underhåll installationer	111 229	0
Underhåll byggnad	83 018	0
Totalt planerat underhåll	332 109	0

Not 6. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	1 600	1 600
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 474	0
Ekonomisk och teknisk förvaltning	194 326	136 459
Revisionsarvode	29 250	28 971
Tele och post	26 118	15 335
Konsultarvode	66 250	6 238
Bankkostnader	4 488	5 212
Övriga administrativa kostnader	29 866	30 864
Totalt övriga externa kostnader	353 371	224 679

Not 7. Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	131 249	126 000
Sociala kostnader	41 238	39 588
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	925	0
Totalt styrelsearvoden	173 412	165 588

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Inventarier, maskiner och installationer	8 751	0
Avskrivning byggnader och markanläggningar	1 150 417	1 150 417
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 159 168	1 150 417

Not 9. Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	1 779 532	1 915 842
Övriga finansiella kostnader	7 244	1 733
Totalt räntekostnader	1 786 776	1 917 575

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	138 050 000	138 050 000
Mark	67 750 000	67 750 000
Utgående anskaffningsvärden	205 800 000	205 800 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 423 159	- 5 272 742
Årets avskrivning på byggnader	- 1 150 417	- 1 150 417
Utgående avskrivningar	-7 573 576	-6 423 159
Utgående redovisat värde	198 226 424	199 376 841
<i>Varav</i>		
Byggnader	130 476 424	131 626 841
Mark	67 750 000	67 750 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	86 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	20 000 000
	99 600 000	104 000 000

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp Laddstolpar	87 506	0
Utgående anskaffningsvärden	87 506	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 8 751	0
Utgående avskrivningar	- 8 751	0
Utgående redovisat värde	78 755	0

Not 12. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 800	9 659
Momsfordran	52 754	0
Summa	62 554	9 659

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Fastighetsförsäkring	92 035	88 495
Förutbetald Kabel TV	8 684	8 684
Förutbetald Serviceavtal	5 996	14 635
Förutbetald Nordea	0	386 024
Förutbetald Lås Serviceavtal	3 380	0
Förutbetald Övrigt	5 580	0
Upplupen intäkt Ränta	919	0
Summa	116 594	497 838

Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	655 338	1 752 331
Sparkonto SBAB	300 100	0
Summa	955 438	1 752 331

Not 15. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Datapantbrev i fastigheten Nordea	52 900 000	52 900 000
Summa:	52 900 000	52 900 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering, %	Amortering, kr	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-07-15	4,41 %		-88 000	17 083 333	17 171 333
Nordea	2026-07-16	2,39 %		-350 908	15 965 974	0
Nordea	2026-07-17	2,39 %		-88 000	16 983 334	0
Nordea	Omförhandlat	3,48 %			0	16 316 882
Nordea	Omförhandlat	4,51 %			0	17 171 334
Summa skulder till kreditinstitut				-526 908	50 032 641	50 659 549
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut					-50 032 641	-33 488 216
					0	17 171 333

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	-354 699	-345 898
Upplupen Revisionsarvode	-20 000	-20 000
Upplupen El	-30 880	-36 706
Upplupen Värme	-58 296	-56 353
Upplupen Ränta	-288 304	-391 779
Upplupen Vinterunderhåll	0	-49 470
Upplupen Övrigt	0	-4 087
Summa	-752 179	-904 293



Underskrifter

Sigtuna Kommun enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Laurence Butler
Ordförande

Aladin Rakovic
Ledamot

Hamza Fabian Butt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



Brf Kungsängsliljan år 2025.pdf

(331821 byte)

SHA-512: 78689bf8dcbac45bb9d63c8bcad71b0ec4cdb
02db7f4482b1695ff5c6460a14c2326c6dd54089644baf
7752387f8a776316272e774bca3a264e83f4ec88c190e

Underskrifter

2026-05-11 11:47:11 (CET)



Aladin Rakovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 14:02:03 (CET)



Hamza Fabian Butt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 09:35:36 (CET)



Laurence Edward Butler

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 14:14:58 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
c0eea02090bbaf0eed17fdbfe4b41e232ec7e19b7118c32d2712aafac5e1eff0cf48508fa0d2e1e072dd81c5becedef699a393c9f13c4ad0cb90b2c8c1596a4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kungsängsililjan i Sigtuna org.nr 769635-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kungsängsililjan i Sigtuna för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Kungsängsliljan i Sigtuna för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



Revisionsberättelse.pdf

(112172 byte)

SHA-512: d4f7c1f6bb6877dcaa5714bd79d7fc7abf979
61d6fd18ace9f1e643b9e30d4fc6011a9ad6495185744d
8c86bedaed73a47f3811fe2c7b8f198363bfd1ed699b0

Underskrifter

2026-05-11 14:14:11 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6525d44e05e76b2e9ce46e04dcade7b93aafda8142d924718978dc96ac6b8d5f4f0516a4510a7cc49dda9ca9ca754013852090230a92c26b1f0ec09328439af8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.