



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 717000-1049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens Kyrkby 2:117	1963-01-01	1963 och 1999
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 999
1	lokaler (hyresrätt)	58
4	förråd	20
9	garageplatser	158
17	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2 235

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrick Olsen	Ordförande	2022-05-17	2025-05-18
Patrick Olsen	Ledamot	2017-06-21	
Henrik Isacson	Ordförande	2025-05-18	
Henrik Isacson	Ledamot	2023-05-19	
Maud Elisabet Loqvist	Ledamot	2020-07-15	2025-05-18
Camilla Suneson	Ledamot	2017-06-21	
Petra Andersson	Ledamot	2017-06-21	
Malin Bengtsson	Ledamot	2021-05-10	
Marcus Johansson	Ledamot	2025-05-18	
Nina Trygg	Ledamot	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Isacson, Nina Trygg och Marcus Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Patrick Olsen, Henrik Isacson, Malin Bengtsson och Nina Trygg.

Revisorer har varit: Maud Loqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har under året saknat ledamöter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 2% 2025 och ska höjas med 2% från den 1/1 - 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-09.

Utöver löpande underhåll och reparationer har vi:
Fällt träd vid parkeringen och i trädgården
Elsäkerhetsbesiktning av fastigheten
Trapphusbesiktning
Byte av armaturer i entréerna



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Laddstolpar
2012	Stambyte
2009	Takomläggning
2005	Fönsterbyte

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

Årtal	Åtgärd
2025	Inga större åtgärder planeras under året
2026	Åtgärder planeras under 2026 utifrån underhållsplanen

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	378	243	246	229	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 696	3 819	3 883	4 314	4 382
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 132	4 232	4 332	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	210	204	189	180	173
Årsavgifter, kr/kvm	1 122	1 100	1 048	988	969
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 132	1 082	1 020	1 074	1 021
Nettoomsättning, tkr	2 530	2 395	2 267	2 201	2 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	590	238	324	-76	-1 158
Soliditet, %	27	23	21	19	19

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 815	0	0	186 815
Underhållsfond, kr	231 296	0	33 184	264 480
S:a bundet eget kapital, kr	418 111	0	33 184	451 295
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 026 439	238 156	-33 184	2 231 410
Årets resultat, kr	238 156	-238 156	590 232	590 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 264 595	0	557 048	2 821 642
S:a eget kapital, kr	2 682 706	0	590 232	3 272 937

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 816 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 264 594
Årets resultat, kr	590 232
Reservation till underhållsfond, kr	-94 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 816
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 821 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 821 642
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 530 385	2 394 508
Övriga rörelseintäkter		0	2 634
Summa Rörelseintäkter		2 530 385	2 397 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 261 756	-1 429 029
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 376	-80 096
Personalkostnader	Not 5	-102 226	-101 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-194 456	-214 089
Summa Rörelsekostnader		-1 684 813	-1 824 281
Rörelseresultat		845 572	572 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	55 644	45 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-310 984	-379 859
Summa Finansiella poster		-255 340	-334 705
Resultat efter finansiella poster		590 232	238 156
Resultat före skatt		590 232	238 156
Årets resultat		590 232	238 156



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 090 145	8 284 600
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 090 145	8 284 600
Summa Anläggningstillgångar		8 090 145	8 284 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		113	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 744 829	2 147 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	125 517	107 205
Summa Kortfristiga fordringar		1 870 459	2 254 888
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 179	859
Summa Kassa och bank		3 179	859
Summa Omsättningstillgångar		3 873 638	3 255 747
Summa Tillgångar		11 963 782	11 540 348

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		186 815	186 815
Fond för yttre underhåll		264 480	231 296
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		451 295	418 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 231 410	2 026 439
Årets resultat		590 232	238 156
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 821 643	2 264 594
Summa Eget kapital		3 272 938	2 682 705

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 260 000	8 460 000
Leverantörsskulder		129 216	98 854
Skatteskulder		4 028	7 126
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	18 608	18 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	278 993	273 055
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 690 845	8 857 643
Summa Skulder		8 690 845	8 857 643

Summa Eget kapital och skulder		11 963 782	11 540 348
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	845 572	572 861
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	194 456	214 089
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	194 456	214 089
Erhållen ränta	39 472	43 745
Erlagd ränta	-283 136	-406 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 364	424 414
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-899	-68 056
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 354	-6 761
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 455	-74 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	800 819	349 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	600 819	149 596
Likvida medel vid årets början	3 148 222	2 998 626
Likvida medel vid årets slut	3 749 041	3 148 222



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det är första året föreningen tillämpar K3, jämförelsetalen har inte räknats om mot föregående år.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år

Mark skrivs inte av

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 242 704	2 198 700
	Hyror lokaler	74 801	75 156
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 450	116 093
	Hyror förbrukningsbaserad	8 002	2 084
	Hyror övrigt	8 900	3 968
	Övriga primära intäkter	6 072	1 411
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 530 929	2 397 412
	Avgifts- och hyresbortfall	-544	-2 904
	<i>Summa</i>	-544	-2 904
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 530 385	2 394 508

I årsavgiften ingår värme och vatten

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-390 863	-390 555
	Snö och halk-bekämpning	-42 762	-105 924
	Reparationer	-73 967	-194 668
	Planerat underhåll	-60 816	-85 940
	Försäkringsskador	-26 838	-4 669
	El	-67 861	-60 417
	Uppvärmning	-245 681	-249 836
	Vatten	-152 216	-141 042
	Sophämtning	-67 439	-67 682
	Fastighetsförsäkring	-31 440	-33 913
	Kabel-TV och bredband	-27 288	-27 281
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 540	-62 240
	Övriga driftkostnader	-9 045	-4 863
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 261 756	-1 429 029

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 290	-14 887
	Administrationskostnader	-10 084	-7 182
	Extern revision	-14 625	-13 125
	Konsultkostnader	-27 500	0
	Medlemsavgifter	-17 100	-17 100
	Föreningsverksamhet	-14 092	-9 762
	Övriga förvaltningskostnader	-27 685	-18 040
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 376	-80 096
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-77 900	-79 100
	Sociala avgifter	-22 326	-19 967
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 226	-101 067
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 648	18 234
	Ränteintäkter placeringar	38 956	26 868
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40	52
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 644	45 154
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-310 109	-379 074
	Övriga räntekostnader	-875	-785
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-310 984	-379 859

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 968 773	12 968 773
	Ingående anskaffningsvärde mark	114 295	114 295
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 083 068	13 083 068
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 798 468	-4 584 379
	Årets avskrivningar	-194 456	-214 089
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 992 923	-4 798 468
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 090 145	8 284 600
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	20 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	994 000	933 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	388 000	401 000
	<i>Summa</i>	29 182 000	30 534 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 947 000	9 947 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 947 000	9 947 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 745 862	2 147 363
	Övriga fordringar	-1 033	320
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 744 829	2 147 683
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	24 206	8 034
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 311	99 171
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	125 517	107 205

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	1 000 000

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	3 179	859
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 179	859

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,55%	2026-03-28	2 260 000	0
Swedbank	2,63%	2026-11-25	3 000 000	0
Nordea	2,73%	2026-09-23	3 000 000	0
			8 260 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 260 000
Kortfristig del	8 260 000

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

Övriga skulder

Inre fond	18 608	18 608
<i>Summa Övriga skulder</i>	18 608	18 608

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	197 769	201 121
Upplupna räntekostnader	31 901	4 053
Övriga upplupna kostnader	49 323	67 881
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	278 993	273 055

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-06.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro, org.nr. 717000-1049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maud Loqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573518304**

Henrik Isacson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:54:14



Patrick Olsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:21:36



Petra Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:05:04



Camilla Suneson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:15:27



Nina Trygg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:27:55



Marcus Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:58:20



Malin Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:46:37



Maud Elisabet Loqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:38:01



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:25:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kungsängen i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573680195**

Maud Elisabet Loqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:40:32



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:24:51



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.