

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2004-10-25 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun. Fastigheten fick under 2005 beteckningen Kungsängen 23:5. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 981 kvm och lokalyta (garage) är 675 kvm.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 99 628 000 kr varav markvärdet motsvarar 31 000 000 kr och byggnadsvärdet 68 628 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen, Riksbyggen handhade fastighetsskötsel och städ tom maj 2025 sedan har Sweax tagit över båda uppdragen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna SFF Väveriet 1-4 och Torget SFF avseende körvägar, belysning på gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementbyggnader, lektyor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helén Bjernfalk	ordförande
Karin Granberg	ledamot
Kristina Löfvenius	ledamot
Robin de Joung	ledamot

Jonathan Jernberg	suppleant
Hilkka Wärnbäck	suppleant
Jenny Henning Ingmarsson	suppleant

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

Revisorer

Peter Lindqvist, Borev Revision AB Ordinarie

Borev Revision AB Suppleant

Valberedning

Daniel Bolldén Sammankallade
Mathilda Stigenberg
Dana Khavari

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-06-28.

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken.

Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar, 8 medlemmar har lämnat föreningen och 6 har tillkommit. 6 överlåtelse har gjorts under året.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdaterades senast under 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 7,5% från och med 2025-01-01. Under året har föreningen ingått uppdaterade avtal som börjar gälla under 2026 avseende leverans till medlemmarna av TV- och bredbandstjänster.

Avgifterna har höjts med 3% från och med 2026-01-01.

Flerårsöversikt

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 948	2 757	2 531	2 411	2 400
Resultat efter finansiella poster, tkr	-407	-474	-385	-270	-275
Soliditet, %	65	65	65	65	65
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	881	820	764	724	724
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	89	89	89	89	89
Skuldsättning/kvm, kr	6 637	6 725	6 816	6 908	7 004
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	8 140	8 248	8 360	8 472	8 590
Sparande/kvm, kr	167	110	146		
Räntekänslighet, %	9,23	10,06	10,94	11,71	11,87
Energikostnad/kvm, kr	207	192	162	151	155
Eget kapital, tkr	47 045	47 452	47 926	48 312	48 581
Taxeringsvärde, tkr	99 628	98 694	98 694	98 694	72 543
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, garage, kr	475	463	376	376	360
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	24,36	24,91	25,25	25,59	35,30
Genomsnittlig skuldränta, %	2,08	2,23	1,95	0,92	0,92
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	94	94	70	70	70
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	49	63	38	16	12
Antal överlåtelse, bostäder	6	6	0	8	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	40 536	42 408	0	44 292	45 208

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens garageytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 407 tkr. Föreningen har under 2025 en avskrivning på 1 003 tkr som påverkar resultatet men inte likviditeten. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	2 159 365	-2 867 915	-474 471
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-474 471	474 471
Förändring fond yttre underhåll			133 999	-133 999	
Årets resultat					-407 129
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	2 293 364	-3 476 385	-407 129

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 476 385
Årets resultat	-407 129
<i>Summa</i>	<i>-3 883 514</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	280 000
lanspråktagande av yttre fond	-14 305
Balanseras i ny räkning	-4 149 209
<i>Summa</i>	<i>-3 883 514</i>

Avsättning till yttre fond enligt rekommendation i föreningens underhållsplan som uppdaterades 2023.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 948 016	2 756 690
Övriga rörelseintäkter		5 500	4 911
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 953 516	2 761 601
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-19 152	-38 837
Planerat underhåll	4	-14 305	-146 001
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5	-88 688	-85 400
Driftkostnader	6	-1 452 697	-1 370 188
Övriga externa kostnader	7	-143 319	-207 427
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-130 445	-104 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 877	-730 000
Summa Rörelsekostnader		-2 851 483	-2 682 055
Rörelseresultat		102 033	79 546
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 594	-1 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 568	-552 970
Summa finansiella poster		-509 162	-554 017
Resultat efter finansiella poster		-407 129	-474 471
Resultat före skatt		-407 129	-474 471
Årets resultat		-407 129	-474 471

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	70 797 101	71 795 971
Inventarier, verktyg och installationer	10	36 058	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	37 013	–
Summa materiella anläggningstillgångar		70 870 172	71 795 971
Summa anläggningstillgångar		70 870 172	71 795 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		94 206	94 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 711	64 271
Summa kortfristiga fordringar		162 917	158 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 144 507	854 200
Summa kassa och bank		1 144 507	854 200
Summa omsättningstillgångar		1 307 424	1 012 548
SUMMA TILLGÅNGAR		72 177 596	72 808 519

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		2 293 364	2 159 365
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 928 364</i>	<i>50 794 365</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 476 385	-2 867 915
Årets resultat		-407 129	-474 471
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 883 514</i>	<i>-3 342 386</i>
Summa eget kapital		47 044 850	47 451 979
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	–	24 233 540
Summa långfristiga skulder		–	24 233 540
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 265 415	353 500
Förskott från kunder		6 565	–
Leverantörsskulder		120 936	88 735
Aktuella skatteskulder		174 088	169 078
Övriga skulder		21 725	16 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		544 017	495 352
Summa kortfristiga skulder		25 132 746	1 123 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 177 596	72 808 519

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	102 033	79 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 002 877	730 000
Erhållen ränta	-1 594	-1 047
Erlagd ränta	-507 568	-552 970
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>595 748</i>	<i>255 529</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 569	6 024
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	97 831	-257 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 010	4 369
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 078	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 078	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-321 625	-333 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 625	-333 500
Årets kassaflöde	290 307	-329 131
Likvida medel vid årets början	854 200	1 183 331
Likvida medel vid årets slut	1 144 507	854 200

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnadens komponenter	25-120 år
Inventarier	10 år

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	2 627 676	2 444 350
	Hysesintäkter, garage momspliktiga	86 900	65 340
	Hysesintäkter, garage ej momspliktiga	233 440	247 000
	Summa	2 948 016	2 756 690

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten TV- och bredband samt fastighetsel.

Not 3	Löpande reparationer	2025	2024
	Bostäder	–	9 928
	Entréer, dörrar och lås	6 056	26 440
	Soprum	2 570	–
	Vatten och avlopp	–	11 744
	Värme	2 063	–
	Ventilation	–	-36 000
	El	6 000	–
	Hissar	1 734	10 925
	Fönster	–	825
	Hårdgjorda ytor	–	1 271
	Planteringar, träd och buskar	729	701
	Markinventarier	–	13 003
		19 152	38 837

Not 4	Planerat underhåll	Nuvarande år	2024
	Vatten och avlopp	3 019	–
	Ventilation	11 286	25 313
	OVK-besiktning	–	49 500
	Tak	–	71 188
		14 305	146 001

Not 5	Fastighetsskatt & fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	16 280	16 940
	Fastighetsavgift	72 408	68 460
		88 688	85 400

Not 6	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	52 410	61 959
	Städning	81 107	79 474
	Hiss, besiktning	4 268	4 166
	Hiss, serviceavtal	16 484	15 698
	Övriga serviceavtal	15 307	3 313
	SFF Torget 1-4	273 672	253 399
	Torget SFF	18 973	14 097
	Fastighetsel	46 899	41 633
	Fjärrvärme	495 917	463 768
	Vatten och avlopp	213 262	196 641
	Avfallshantering	56 028	69 923
	Rengöring sopkärl	5 456	–
	Fastighetsförsäkring	60 174	53 617
	Kabel-TV	48 240	48 000
	Bredband	64 500	64 500
		1 452 697	1 370 188

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	186	53 595
	Tele och post	4 376	3 936
	Porttelefoni	2 226	1 904
	Revisionsarvode	19 738	19 988
	Föreningsstämma / medlemsmöten / styrelsemöten	3 160	2 653
	Ekonomisk förvaltning	74 256	70 248
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	8 782	2 210
	Avgifter Bolagsverket	800	1 600
	Bankkostnader	4 366	3 476
	Övriga externa tjänster	24 704	47 128
	Övriga administrationskostnader	725	689
		143 319	207 427

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	102 900	87 150
	Sociala avgifter	27 545	16 302
	Utbildning	–	750
		130 445	104 202

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-9 504 029	-8 774 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-998 870	-730 000
	Utgående avskrivningar	-10 502 899	-9 504 029
	Redovisat värde	70 797 101	71 795 971

Anskaffningsvärdet för mark, 13 400 000 kr är inte föremål för avskrivning.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	40 065	–
	Utgående anskaffningsvärden	40 065	–
	Ingående avskrivningar	0	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 007	–
	Utgående avskrivningar	-4 007	–
	Redovisat värde	36 058	–

En takfläkt 2025.

Not 11	Pågående arbeten	2025-12-31	2024-12-31
	Påbörjad hissrenovering 2025	37 013	–
		37 013	–

Not 12	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, ränta 0,71%, villkorsändras 2026-01-30	6 301 875	6 397 500
	Stadshypotek, ränta 1,24%, villkorsändras 2026-10-30	8 243 540	8 329 540
	Stadshypotek, ränta 3,84%, villkorsändras 2026-03-30	5 040 000	5 120 000
	Stadshypotek, ränta 3,51%, villkorsändras 2026-06-30	4 680 000	4 740 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-24 265 415	-353 500
		0	24 233 540

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Lånet som villkorsändrades den 30 januari ligger just nu på 90 dagars bindningstid till en ränta på 2,55%.
Normal löpande amortering för föreningen är 353 500 kr per år.

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 665 000	32 665 000
	Summa ställda säkerheter	32 665 000	32 665 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-23

UNDERSKRIFTER

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Helén Bjernfalk

Karin Granberg

Kristina Löfvenius

Robin de Joung

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor, Borev Revision AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 11:06

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 03.03.2026 13:20

DOCUMENT ID:

r1YzzUEF-I

ENVELOPE ID:

BkuGzLVF-x-r1YzzUEF-I

DOCUMENT NAME:

119_Brf Kungsängen 2_Årsredovisning 2025 Slutgiltig 2
60302.pdf

13 pages

SHA-512:

a0c1f2db09c4c9e5980549975b29a126445e1d86e2c6b8
663acd22ad2c7ce6e6e757ed0707d357a3ff61ecb83583
3e4dfc37f4fd2c6ab96778607105da8e5569

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
KRISTINA LÖFVENIUS kristinalo901@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 16:00 03.03.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.82.37
Helén Bjernfalk helen.bjernfalk@pm.me	 Signed Authenticated	03.03.2026 18:07 03.03.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.82.191
Karin Viveka Granberg karinxg@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 19:17 03.03.2026 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.82.98
Per Emil Robin de Joung Robin.de.Joung@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 10:07 04.03.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.125.99
Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 11:06 04.03.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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