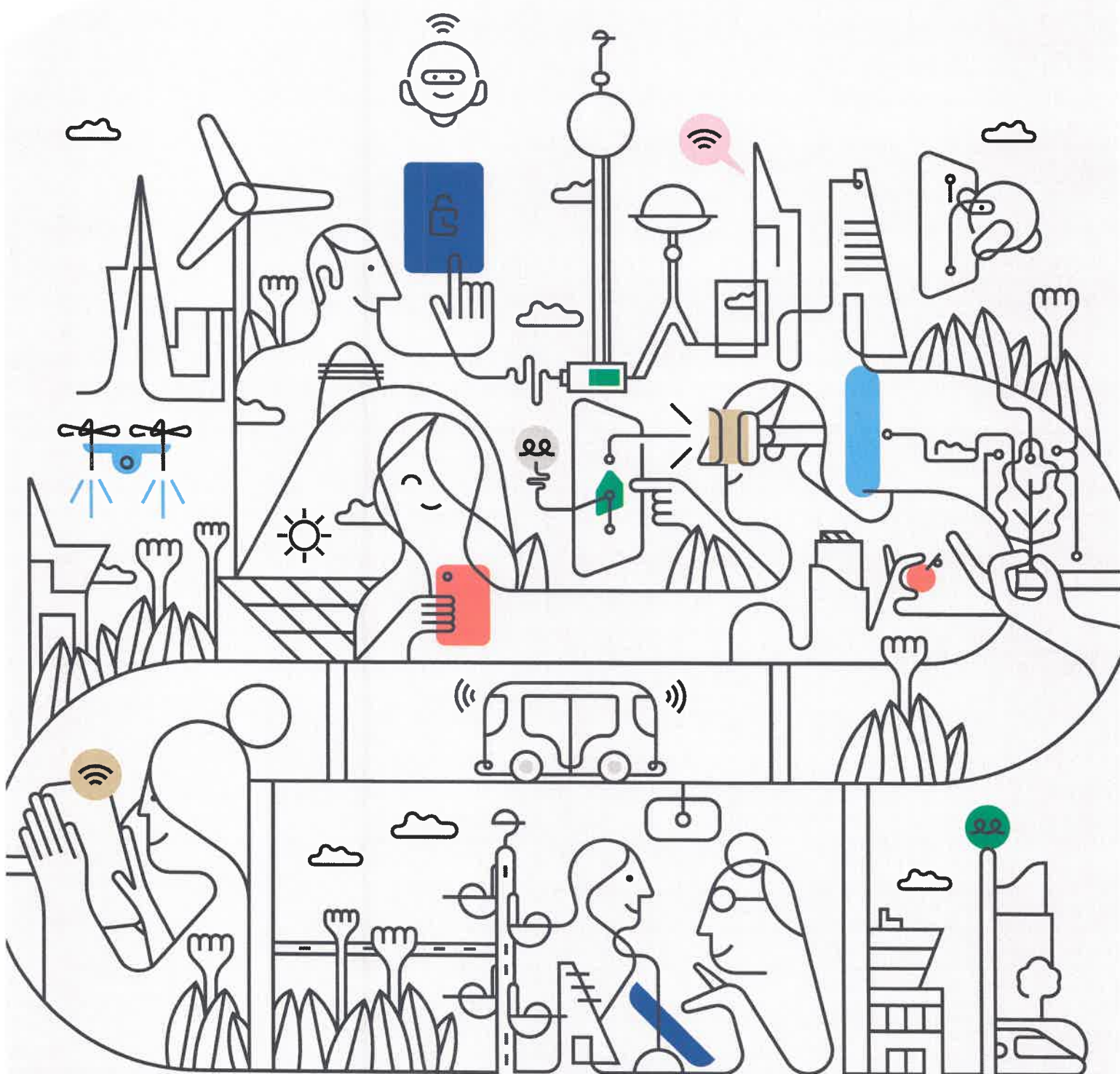




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsbävern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 7:6	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 4 550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Brodd	Ordförande
Marie-Louise Sandberg	Kassör
Katarina Roland	Sekreterare
Amrit Babra	Styrelseledamot
Henry Wendelin	Styrelseledamot

Valberedning

Birgitta Lundin
Tilo Moede

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades under 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Källare - Byte till nya expansionskärl i undercentralen. Nytt torkskåp i tvättstuga 1
Ventilation - Rensning av ventilationskanaler och därefter genomförd OVK

- 2024** ● Exteriört - Reparation av grind vid källartrappan
VVS - Spolning av stammarna
Ny teknik - Solceller monterade på taket. Nya mätare för IMD monterade i källaren

- 2023** ● Källare - Nya säkrare dörrar in till förrådsgångarna. Målning av golvet i gångar och i cykelrummet.
Ny ventilation
Ventilation - Ny frekvensomvandlare i fläktrum på taket (garanti)
Exteriört - Omläggning av marksten för bättre avrinning. Spolning av dagvattenbrunnar

- 2022** ● Källare - Inredning av ett hobbyrum
Exteriört - Nytt högre staket och låsbar grind mot gatan

- 2021** ● Exteriört - Målning av källarfönster. Ny källardörr mot gården. Montering av ledstänger vid entréerna
Fönster - Byte av tätningslister i fönster och balkongdörrar

- 2020** ● Radiatorer - Byte av termostater på radiatorerna
Källare - Relining av spillvattenledning i bottenplattan.
Fönster - Rostskyddsbehandling och målning av fönsterbleck fasad, källare och balkonger.

- 2019** ● TV och internet - Installation av ny utrustning från Telia
Källare - Installation av brandskyddsutrustning, målning av förrådsgångar, målning och ny matta i föreningsrummet
Tak - Översyn, rostskyddsbehandling och målning av taket. Relining av invändig takavvattning

- 2018** ● Stamrenovering - Nya stammar i hela fastigheten. Nya ytskikt och inredning i badrum och WC
Lägenhetshallar - Nya parkettgolv, målning av väggar i inre och yttre hall samt målning av garderobsdörrar
Ny teknik - Ny undercentral, nya frånluftfläktar på taket, ny el i hela fastigheten
Källare - 2 st nya tvättstugor, gästrum med pentry och WC, rörelsestyrd armatur, nya galler i lägenhetsförråd, målning av källargång och cykelförråd

- 2018** ● Entré och trapphus - Målning av trapphus, säkerhetsdörrar, nya låssystem, rörelsestyrd armatur, trapphiss, porttelefon, bokningstavlor för tvättstuga, postboxar, tidningshållare
Exteriört - Balkongrenovering, nytt tak utanför entréerna, fler cykelställ på gården

Planerade underhåll

- 2025** ● Utbyte till nya hissar i båda trapphusen

Avtal med leverantörer

Brandskydd, service/kontroll	Presto
Ekonomisk förvaltning	Sbc
El	Vattenfall
El, mätdata gemensam el	Infometric
Fastighetsjour dygnet runt	Ocab
Fjärrvärme	Vattenfall
Fläktrum/undercentral, service	Fresh Air
Fullmakt för hantering av lägenhetsförteckning	Sbc
Försäkring	Länsförsäkringar
Grinden, service	Noa Lyftteknik
Gårdsskötsel	Bredablick
Hiss, service och besiktning	Otis / Kiwa
Passagesystem	Säkra Fastigheter
Säker nyckel, hantering av HN	Certego
Trapphiss, service och besiktning	Cibes Kalea / Dekra
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
TV och internet	Telia
Vatten	Uppsala vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kungsängen GA:13, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård med Brf Slottsgränden. Gemensamt soprum och källsortering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid villkorsändring av lån i september 2024 kunde delar av lånet om 15 608 043 kr lösas, detta med hjälp av sparade medel på vårt checkkonto. Amortering uppgick till 608 043 kr och belopp kvar att villkorsändra 15 000 000 kr. Räntan minskades från 4,78% till 2,78% och med en bindningstid på 3 år.

Vi har därefter amorterat med 100 000 kr/månad vilket minskat lånebeloppet med 900 000 kr.

Efter avbetalningar och amortering har vår låneskuld på sju år sjunkit från 66 000 000 kr till 45 450 000 kr. Skulden har kunnat minskas i snabbare takt än beräknat, mycket tack vare försäljningen av några av föreningens lägenheter, ränteavkastning på fastränteplaceringar men också tack vare den låga ränta vi genom åren har förhandlat fram för våra lån.

Under året har våra solceller genererat ca 35 500 kWh vilket bidragit till minskade elkostnader.

Föreningen har under våren 2025 sålt ytterligare en hyreslägenhet. Tillträdet sker under hösten 2025 och de ekonomiska effekterna kommer att tillfalla föreningen under räkenskapsåret 2025/2026, se vidare not 21.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	4 020 996	3 870 235	3 900 131	3 918 157
Resultat efter fin. poster	66 088	179 464	34 818	525 804
Soliditet (%)	71	71	69	64
Yttre fond	997 263	594 766	392 276	316 476
Taxeringsvärde	111 000 000	123 000 000	123 168 000	123 168 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	746	751	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,7	75,6	62,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 437	11 816	13 055	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 989	10 320	11 053	-
Sparande per kvm totalyta, kr	226	233	395	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	56	54	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	71	76	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	39	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	166	164	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,99	1,15	-
Räntekänslighet (%)	14,67	15,95	17,37	-

*Nyckeltal nya för 2023 har inte beräknats på tidigare räkenskapsår enligt instruktion från Bokföringsnämnden. - indikerar därav inte ett värde på 0.

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	110 927 500	-	-	110 927 500
Upplåtelseavgifter	3 315 000	-	-	3 315 000
Fond, yttre underhåll	594 766	-40 669	443 166	997 263
Balanserat resultat	-337 957	220 133	-443 166	-560 990
Årets resultat	179 464	-179 464	66 088	66 088
Eget kapital	114 678 773	0	6 088	114 744 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-117 824
Årets resultat	66 088
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 166
Totalt	-494 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	96 875
Balanseras i ny räkning	-398 027

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 020 996	3 870 235
Övriga rörelseintäkter	3	0	50 968
Summa rörelseintäkter		4 020 996	3 921 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 914 233	-1 594 997
Övriga externa kostnader	9	-210 948	-215 779
Personalkostnader	10	-232 471	-202 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 754	-838 560
Summa rörelsekostnader		-3 224 406	-2 852 324
RÖRELSERESULTAT		796 590	1 068 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 587	78 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-768 089	-968 028
Summa finansiella poster		-730 502	-889 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		66 088	179 464
ÅRETS RESULTAT		66 088	179 464

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	157 774 125	158 614 437
Maskiner och inventarier	13	854 939	0
Pågående projekt	14	0	903 748
Summa materiella anläggningstillgångar		158 629 064	159 518 185
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 629 064	159 518 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m			
Förskott leverantör	15	896 280	0
Summa varulager m.m		896 280	0
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 653
Övriga fordringar	16	552 157	1 361 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	66 520	56 024
Summa kortfristiga fordringar		618 677	1 430 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		670 170	1 535 817
Summa kassa och bank		670 170	1 535 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 185 127	2 966 609
SUMMA TILLGÅNGAR		160 814 191	162 484 793

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 242 500	114 242 500
Fond för yttre underhåll		997 263	594 766
Summa bundet eget kapital		115 239 763	114 837 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-560 990	-337 957
Årets resultat		66 088	179 464
Summa fritt eget kapital		-494 902	-158 493
SUMMA EGET KAPITAL		114 744 861	114 678 773
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	33 250 000	31 350 000
Summa långfristiga skulder		33 250 000	31 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 200 000	15 608 043
Leverantörsskulder		49 818	59 649
Skatteskulder		174 408	167 855
Övriga kortfristiga skulder		42 457	-23 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	352 647	643 474
Summa kortfristiga skulder		12 819 330	16 456 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 814 191	162 484 793

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	796 590	1 068 878
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	866 754	838 560
	1 663 344	1 907 438
Erhållen ränta	60 858	74 491
Erlagd ränta	-768 170	-966 053
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	956 032	1 015 877
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 606	64 090
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-228 567	-193 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 859	886 535
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	22 367	-973 748
Förvärv av finansiella tillgångar	-896 280	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-873 913	-973 748
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 375 000
Amortering av lån	-1 508 043	-3 354 493
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 508 043	-979 493
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 783 097	-1 066 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 888 016	3 954 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 104 919	2 888 016

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsbävern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Installation	4 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 781 948	2 778 155
Hysesintäkter bostäder	798 768	844 554
Hysesintäkter förråd	28 800	28 800
Bredband	185 400	186 867
El, moms	159 885	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	2 809
Övernattnings-/gästlägenhet	13 400	10 600
Pantsättningsavgift	6 333	5 919
Överlåtelseavgift	4 336	12 537
Administrativ avgift	2 205	0
Vidarefakturerade kostnader	5 366	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	34 551	0
Öres- och kronutjämning	4	-6
Summa	4 020 996	3 870 235

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	0	50 968
Summa	0	50 968

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	61 250	75 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 625	0
Städning enligt avtal	62 244	59 100
Besiktningar	6 325	0
Hissbesiktning	6 660	2 600
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	49 801	0
Brandskydd	10 805	12 036
Gårdkostnader	14 980	39 427
Snöröjning/sandning	7 864	10 944
Serviceavtal	43 089	55 121
Förbrukningsmaterial	7 986	6 922
Summa	276 629	261 149

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Hyseslägenheter	70 625	0
Bostadsrättslägenheter	5 366	0
Tvättstuga	0	8 768
Dörrar och lås/porttele	4 069	6 026
VVS	11 850	1 844
Ventilation	20 510	0
Hissar	18 184	14 369
Mark/gård/utemiljö	-1 203	12 034
Vattenskada	3 169	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 563	0
Summa	140 133	43 040

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
VVS	0	40 669
Värmeanläggning	34 375	0
Ventilation	62 500	0
Summa	96 875	40 669

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	397 277	254 218
Uppvärmning	318 543	323 068
Vatten	190 638	178 596
Sophämtning/renhållning	116 196	130 452
Summa	1 022 654	886 334

Elkostnaden har ökat främst för att föreningen numera debiterar medlemmarna för deras respektive elförbrukning.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	89 861	87 994
Skadedjursförsäkring	2 620	0
Kabel-TV	28 229	0
Bredband	168 052	198 611
Fastighetsskatt	89 648	84 760
Korr. fastighetsskatt	-467	-7 560
Summa	377 943	363 805

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	2 213	2 791
Tele- och datakommunikation	2 429	14 052
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	21 000
Styrelseomkostnader	4 584	1 290
Fritids och trivselkostnader	2 135	17 306
Föreningskostnader	9 668	7 603
Förvaltningsarvode enl avtal	74 133	68 636
Överlåtelsekostnad	6 070	17 550
Pantsättningskostnad	7 806	7 524
Korttidsinventarier	50 675	13 627
Administration	13 356	1 167
Konsultkostnader	13 570	37 113
Bostadsrätterna Sverige	3 060	6 120
Summa	210 948	215 779

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	187 275	164 086
Övriga arvoden	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	44 196	38 902
Summa	232 471	202 988

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	764 246	966 037
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 843	1 991
Summa	768 089	968 028

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 637 041	163 567 041
Årets inköp	0	70 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 637 041	163 637 041
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 022 604	-4 184 044
Årets avskrivning	-840 312	-838 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 862 916	-5 022 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 774 125	158 614 437
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 886 143</i>	<i>79 886 143</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	67 000 000
Summa	111 000 000	123 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	881 381	0
Utgående anskaffningsvärde	881 381	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-26 442	0
Utgående avskrivning	-26 442	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	854 939	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	903 748	0
Anskaffningar under året	0	973 748
Avdrag för ingående moms	-22 367	
Färdigställt under året	-881 381	-70 000
Vid årets slut	0	903 748

Färdigställt 881 381kr avser helt kostnader för solceller.

NOT 15, FÖRSKOTT TILL LEVERANTÖR

	2025-06-30	2024-06-30
Förskott till leverantörer	896 280	0
Summa	896 280	0

Förskottsbetalning avseende första delbetalning för installation av nya hissar. Arbetet påbörjas under september 2025 och förväntas vara klart under november 2025. Kostnaden för de nya hissarna kommer till största del belasta nästa räkenskapsår 2025/2026.

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	92 018	8 916
Momsavräkning	24 790	0
Övriga kortfristiga fordringar	600	0
Transaktionskonto	434 749	219 889
Borgo räntekonto	0	1 132 310
Summa	552 157	1 361 115

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	14 959	0
Förutbet kabel-TV	8 083	0
Förutbet vatten	18 674	0
Förutbet bredband	24 804	32 753
Upplupna ränteintäkter	0	23 271
Summa	66 520	56 024

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Handelsbanken	2027-09-01	2,78 %	14 100 000	15 608 043
Handelsbanken	2026-09-01	0,95 %	20 350 000	20 350 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,95 %	11 000 000	11 000 000
Summa			45 450 000	46 958 043
Varav kortfristig del			12 200 000	15 608 043

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 450 000 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	3 063	159 206
Uppl kostn el	21 404	161 335
Uppl kostnad Värme	16 643	0
Uppl kostn räntor	1 894	1 975
Förutbet hyror/avgifter	309 643	320 958
Summa	352 647	643 474

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2025 sålde föreningen den femte av föreningens ursprungliga 10 hyreslägenheter för 4 250 000 kr. Då tillträde sker först under hösten 2025 kommer intäkten på nästa räkenskapsår.

Under sommaren 2025 sades kontraktet upp för den sjätte av föreningens ursprungliga 10 hyreslägenheter och arbetet inför en försäljning är påbörjat. Vi räknar med att få in uppskattningsvis 3 800 000 kr under nästa räkenskapsår. Efter denna försäljning har föreningen fyra (4) lägenheter kvar som en dold tillgång.

Beslut togs i maj 2025 att godkänna offert från KONE avseende utbyte av hissarna i båda trapphusen. Arbetet utförs under hösten 2025 varför kostnaden kommer att belasta nästa räkenskapsår. Den totala kostnaden uppskattas till ca 2 500 000 och finansieras av sparade medel.

Föreningen övergår från räkenskapsåret 2025/2026 till bokföringsregelverket K3. Bokföringsnämnden har beslutat att det blir obligatoriskt från och med räkenskapsår 2026 och framåt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-18

Uppsala 2025 - 11 - 20

Ort och datum



Tobias Brodd
Ordförande



Marie-Louise Sandberg
Kassör



Katarina Roland
Sekreterare



Amrit Babra
Styrelseledamot



Henry Wendelin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 11 - 24



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbävern, org.nr 769636-2958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbävern för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsbävern för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 24 november 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor