



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsängen 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 23:12	2005	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 858 kvm. Byggnadernas totalyta är 4933 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bodil Lidström	Ordförande
Jimmy Carl Erik Vikström	Styrelseledamot
Per Arvid Gunnar Salomonsson	Styrelseledamot
Karl Johan Fasth	Suppleant
Omid Memari Azad	Suppleant

Valberedning

Håkan Ehrh
Marie Tesséus Ling

Firmateckning

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

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte av DUC (Datorundercentral) i undercentralen
Byte till LED-belysning och uppdaterat nödtelefoni i hissar
Tvätt av ytor i soprum
- 2023** ● Uppfräschning av linoleum golv i trapphusen
Målning av entréparti
Tvätt och uppfräschning av plank på gården
Lagning av puts i portiken och utanför hobbyrummet
- 2021** ● OVK-åtgärder - Godkänd efter ombesiktning och åtgärder
Justering dörrar och portar
- 2020-2021** ● OVK-besiktning
- 2019** ● Byte av passagesystem till entredörrar, 6 st
Montering av brytbläck, dörrar till entreer och lägenhetsförråd
- 2018** ● Soprum, golv och väggar målade
Slussar till garage, 4 st, målade golv

Planerade underhåll

- 2025** ● Tvätt av balkongfundament
Stamspolning
Målning av betonggolv i slussarna
Byte av cirkulationspump för värmesystem
Uppdatering av passersystem med utökat tagg-system

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Returpappercentralen
Ekonomisk förvaltning	SBC
El o värme	Vattenfall

Lokalvård	Sinnesfrid
Passagesystem och lås	Certego
Teknisk fastighetsförvaltning	HSB Boservice
TV/Bredband	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen äger del av samfälligheten SFF Väveriet 5-7 som förvaltar garage och innergård samt SFF Torget förvaltar stickgator och torget. Föreningen är även delägare i en gemensamhetsanläggning för spillvattenledningar.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 uppdaterades föreningens stadgar för att anpassas till nya regler och krav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntor på lån har under året stabiliserat sig och alla lån som före räntehöjningarna var bundna till en låg ränta är nu ombundna till det nya ränteläget. Enstaka lån som även var bundet till en högre ränta har nu bundits till en lägre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har aktivt under året sett över avtalen och vad som ingår, vissa avtal har omförhandlats och priser förbättrats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 098 507	3 206 354	2 994 215	2 981 778
Resultat efter fin. poster	-169 762	160 584	-4 798	146 966
Soliditet (%)	67	67	66	66
Yttre fond	1 517 545	1 264 295	1 167 845	1 114 895
Taxeringsvärde	135 359 000	135 359 000	135 359 000	100 445 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	730	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	84,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 183	9 280	9 393	9 581
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 182	7 258	7 346	7 493
Sparande per kvm totalyta, kr	138	180	141	121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	22	13	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	118	117	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	23	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	165	153	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	1,26	-	-
Räntekänslighet (%)	10,40	12,71	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

- Vi ser framför allt att dessa faktorer bidragit till ett negativt resultat:
- 1. Det höga ränteläget som höjde räntorna mer än dubbelt. Vi har lyckats förhandla ner räntorna till ett bättre läge (2,69–2,79 %) och sätter om ett lån i juli och får troligen sänkt ränta på det lånet. Vi höjde avgifterna under 2023 och även under 2024 och 1/1-25.
 - 2. Ändrad avskrivningstid från 150 år till 120 år.
 - 3. Vi har bytt DUC (datorundercentral HSB Boservice 55 000kr).
 - 4. Byte av hissbelysning på grund av att det inte går att ersätta de trasiga lamporna utan allt måste bytas till LED i 4 hissar (Aros Hiss 20 850 kr).
 - 5. Nödtelefoni fick bytas pga övergång från 3G till 5G (Kone Aktiebolag 55 000 kr).
 - 6. En extra uttaxering från Väveriet 5–7 på 58 580 kr i september 2024.

- Hur föreningen kommer hantera kommande åtaganden:
- 1. Omförhandling av lån till bättre ränta.
 - 2. Vi har sett över våra avtal under 2024 och omförhandlade några avtal för att minska utgifterna.
 - 3. Vi kommer att uppdatera Underhållsplanen i juni.
 - 4. Uppdatera flerårsbudgeten för att se hur vi kan komma i balans.
 - 5. Höja avgiften varje år med en viss procentsats.

Vi har dock ett bra kassaflöde vilket är positivt och har haft positiva resultat tidigare.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	35 008 000	-	-	35 008 000
Upplåtelseavgifter	34 817 000	-	-	34 817 000
Fond, yttre underhåll	1 264 295	-13 750	267 000	1 517 545
Balanserat resultat	1 448 029	174 334	-267 000	1 355 363
Årets resultat	160 584	-160 584	-169 762	-169 762
Eget kapital	72 697 908	0	-169 762	72 528 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 622 363
Årets resultat	-169 762
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 000
Totalt	1 185 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	134 632
Balanseras i ny räkning	1 320 233

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 098 507	3 206 354
Övriga rörelseintäkter	3	1 600	132 144
Summa rörelseintäkter		4 100 107	3 338 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 170 407	-1 750 027
Övriga externa kostnader	9	-148 153	-182 430
Personalkostnader	10	-89 577	-92 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-714 727	-714 911
Summa rörelsekostnader		-3 122 863	-2 739 722
RÖRELSERESULTAT		977 244	598 776
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 593	16 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 166 599	-454 700
Summa finansiella poster		-1 147 006	-438 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169 762	160 584
ÅRETS RESULTAT		-169 762	160 584

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	106 638 425	107 338 238
Markanläggningar	13	119 288	134 201
Summa materiella anläggningstillgångar		106 757 713	107 472 439
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 757 713	107 472 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 382	6 148
Övriga fordringar	14	1 934 702	1 727 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	184 705	0
Summa kortfristiga fordringar		2 142 789	1 734 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 142 789	1 734 106
SUMMA TILLGÅNGAR		108 900 502	109 206 545

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 825 000	69 825 000
Fond för yttre underhåll		1 517 545	1 264 295
Summa bundet eget kapital		71 342 545	71 089 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 355 363	1 448 029
Årets resultat		-169 762	160 584
Summa fritt eget kapital		1 185 601	1 608 613
SUMMA EGET KAPITAL		72 528 146	72 697 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 335 526	0
Summa långfristiga skulder		10 335 526	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 091 391	35 802 817
Leverantörsskulder		119 449	146 634
Skatteskulder		188 816	183 932
Övriga kortfristiga skulder		4 995	4 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	632 179	370 259
Summa kortfristiga skulder		26 036 830	36 508 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 900 502	109 206 545

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	977 244	598 776
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	714 727	714 911
	1 691 970	1 313 687
Erhållen ränta	19 593	16 509
Erlagd ränta	-1 004 579	-446 829
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 984	883 367
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 873	-68 093
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 599	-232 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 711	583 093
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	149 113
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	149 113
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-375 900	-434 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-375 900	-434 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	279 811	298 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 545 823	1 247 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 825 634	1 545 823

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsängen 5 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	10 %

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 1 630 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	2023
Årsavgifter bostäder	3 323 988	2 761 116
Hysesintäkter garage	377 325	376 460
Hysesintäkter garage, moms	4 440	0
Varmvatten, moms	102 569	56 058
Elintäkter laddstolpe moms	33 672	3 269
Pantsättningsavgift	1 719	5 513
Överlåtelseavgift	7 045	3 939
Administrativ avgift	245	0
Vidarefakturerade kostnader	247 506	0
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	4 098 507	3 206 354

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	131 181
Övriga intäkter	0	963
Övriga intäkter, moms	1 600	0
Summa	1 600	132 144

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	50 952	88 287
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 110	2 652
Städning enligt avtal	94 088	132 706
Hissbesiktning	6 250	5 796
Myndighetstillsyn	0	2 293
Gemensamma utrymmen	0	10 627
Sophantering	6 002	0
Garage/parkering	5 000	1 000
Serviceavtal	128 652	106 039
Förbrukningsmaterial	18 849	18 238
Summa	310 903	367 637

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	18 411	0
Sophantering/återvinning	3 502	0
Dörrar och lås/porttele	5 294	768
VVS	9 854	1 055
Ventilation	1 538	2 276
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 849
Summa	38 599	10 948

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	3 782	0
Värmeanläggning	55 000	0
Hiss	75 850	0
Fasader	0	13 750
Summa	134 632	13 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	134 325	108 966
Uppvärmning	774 107	582 256
Vatten	148 140	123 060
Sophämtning/renhållning	97 978	82 751
Summa	1 154 550	897 032

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 183	64 379
Kabel-TV	3 172	0
Bredband	130 251	165 050
Samfällighetsavgifter	249 808	137 724
Fastighetsskatt	95 310	93 506
Summa	531 724	460 659

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 543	2 633
Tele- och datakommunikation	221	6 096
Juridiska åtgärder	0	19 875
Inkassokostnader	0	516
Revisionsarvoden extern revisor	16 613	15 650
Styrelseomkostnader	3 400	2 110
Fritids och trivselkostnader	955	726
Föreningskostnader	5 839	2 800
Förvaltningsarvode enl avtal	87 209	83 680
Överlåtelsekostnad	10 030	9 190
Pantsättningskostnad	2 580	6 304
Administration	4 388	10 082
Konsultkostnader	14 375	22 769
Summa	148 153	182 430

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	71 675	78 750
Arbetsgivaravgifter	17 902	13 605
Summa	89 577	92 355

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 166 417	454 700
Kostnadsränta skatter och avgifter	182	0
Summa	1 166 599	454 700

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 000 000	114 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 000 000	114 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 661 762	-5 961 762
Årets avskrivning	-699 813	-700 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 361 575	-6 661 762
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 638 425	107 338 238
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 359 000	88 359 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
Summa	135 359 000	135 359 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 113	0
Årets inköp	0	149 113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 113	149 113
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 911	0
Årets avskrivning	-14 914	-14 911
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 825	-14 911
Utgående restvärde enligt plan	119 288	134 201

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	94 743	91 746
Momsavräkning	0	3 541
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	463
Övriga kortfristiga fordringar	14 325	86 385
Transaktionskonto	756 140	480 310
Borgo räntekonto	1 069 494	1 065 513
Summa	1 934 702	1 727 958

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	65 572	0
Förutbet försäkr premier	17 597	0
Förutbet kabel-TV	6 344	0
Förutbet bredband	20 341	0
Upplupna intäkter	74 851	0
Summa	184 705	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-07-30	3,69 %	10 494 836	10 519 836
Handelsbanken	2026-10-30	2,69 %	10 451 326	10 534 226
Nordea	2025-04-17	4,14 %	8 625 000	8 725 000
Nordea	2025-12-22	2,79 %	5 855 755	6 023 755
Summa			35 426 917	35 802 817

25 091 391 kronor av total skuld klassas som kortfristigt.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 007 917 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	281	0
Uppl kostn el	11 623	0
Uppl kostnad Värme	94 327	0
Uppl kostn räntor	180 515	18 495
Uppl kostnad arvoden	20 800	35 075
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 535	11 020
Förutbet hyror/avgifter	318 098	305 669
Summa	632 179	370 259

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 175 000	44 175 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 3 procent fr.o.m. den 1 januari 2025.

Underskrifter

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

Uppsala

Bodil Lidström
Ordförande

Jimmy Carl Erik Vikström
Styrelseledamot

Per Arvid Gunnar Salomonsson
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 12:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 10:45

DOCUMENT ID:

ByMppFQQZxl

ENVELOPE ID:

rJpaYXQ-gl-ByMppFQQZxl

DOCUMENT NAME:

Brf Kungsängen 5, 769613-4613 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

6186147fce69916bf640546f1ebc5da11c6dfde74cf5dca
d38b19c25273da72f8bb7f03e3cfe701fbbaba067b97718
ca8bc4d29264bc2f4ff37333f8234c8b24

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jimmy Carl Erik Vikström jimmywikstrm@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:45 15.05.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.150.174
2. BODIL LIDSTRÖM bodil847@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 18:00 15.05.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.116.59.182
3. Per Arvid Gunnar Salomonsson arvid.salomonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:03 16.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.207
4. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:23 16.05.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 5 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 5 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 12:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 10:45

DOCUMENT ID:

rJNTptX7bxx

ENVELOPE ID:

HJepTYXXWgx-rJNTptX7bxx

DOCUMENT NAME:

Brf Kungsängen 5 revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

297f2a2fab77bbd9de462c438f58faa61458b101a0688ce
968be5de6dd1920f583e23c17a139a7ff134a03ee2e0ddf
3877aee55e369f71d867806181620b1a3f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	16.05.2025 12:25	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	16.05.2025 12:24	Low	IP: 95.140.187.181

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed