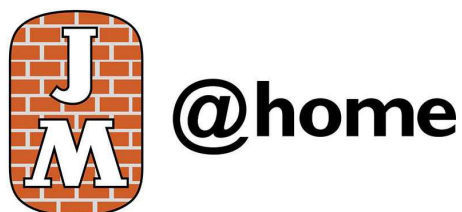


Årsredovisning 2024

Brf Kungsgatan 66 två

769638-3392



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 två

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 kassar) 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 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2021 och den har deklarerats som färdigställd. Byggnaden har åsatts värdeår 2021. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning till lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 44:3	2021	Uppsala

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i åtta - nio våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 152 m², och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 173 m². Föreningen disponerar över 29 garageplatser i garage. Av dessa platser är fem p-platser försedda med laddplatser för elbil och en är MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning som omfattar garage, yttre garage, garageinfaller, carports, förråd, cykelparkering, hiss, gård och grönytor, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 70 000 kronor per år en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf sex angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Upplands Sushi AB	Restaurang	Ja	86	2027-12-31
Lindbackens Trafikskola	Trafikskola	Ja	63	2030-12-31
Mohammad Akbari	Frisör	Nej	42	2027-12-31

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Camilla Hagman	Ordförande
Anders Widén	Vice ordförande
Ömer Gök	Styrelseledamot
Amuthan Amirthalingam	Styrelseledamot
Narine Geghamyan	Suppleant

Valberedning

Krister Säfström, sammankallande och Kristoffer Larsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Joakim Svensson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	JM@home AB
Rondering källare och garage	Avarn Security AB
Brandskyddsbesiktning och åtgärder	Brandsäkra Norden AB
Nyckelhantering	Certego AB
Sopåtervinning	Prezero Recycling AB
Trapphusstäd	Städpoolen i Stockholm AB
Bredband	Telia Sverige AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall Kundservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 15% samt avgifterna för garage- och carportplats med 100 kr per månad.

2024-07-08 omsattes ett av föreningens lån omfattande 20 925 000 kr med ny räntesats 3,45%. Tidigare räntesats var 1.07%.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Förändringar i avtal

Från och med 2024-06-01 utför Avarn Security AB rondering i källare och garage.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 548 069	4 120 845	3 964 189	980 890
Resultat efter fin. poster	-696 480	-42 325	34 130	369 925
Soliditet (%)	73	73	73	72
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	680	647	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,6	74,1	-	
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 413	15 745	15 923	16 221
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 796	15 053	15 923	15 572
Sparande per kvm totalyta, kr	151	282	329	
Energikostnad per kvm totalyta, kr	178	124	160	
Räntekänslighet (%)	18	22	24	

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 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% från och med den 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	106 381 000	-	-	106 381 000
Upplåtelseavgifter	70 994 000	-	-	70 994 000
Yttre fond	194 180	-	129 750	323 930
Balanserat resultat	209 875	-42 325	-129 750	37 800
Årets resultat	-42 325	42 325	-696 480	-696 480
Eget kapital	177 736 730	0	-696 480	177 040 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	37 800
Årets resultat	-696 480
Totalt	-658 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	129 750
Balanseras i ny räkning	-788 430
	-658 680

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	4 548 069	4 120 845
Summa rörelseintäkter		4 548 069	4 120 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 821 682	-1 253 794
Övriga externa kostnader	7	-206 444	-292 824
Personalkostnader	8	-79 193	-101 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 377 696	-1 334 261
Summa rörelsekostnader		-3 485 015	-2 982 088
RÖRELSERESULTAT		1 063 054	1 138 757
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 050	5 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 788 584	-1 186 208
Summa finansiella poster		-1 759 534	-1 181 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-696 480	-42 325
ÅRETS RESULTAT		-696 480	-42 325

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	240 122 944	241 454 788
Maskiner och inventarier	10	750 731	287 583
Summa materiella anläggningstillgångar		240 873 675	241 742 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		240 873 675	241 742 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 623	89 200
Övriga fordringar	11	691 290	1 797 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	106 737	123 147
Summa kortfristiga fordringar		831 650	2 010 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		398 144	502 709
Summa kassa och bank		398 144	502 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 229 794	2 512 816
SUMMA TILLGÅNGAR		242 103 469	244 255 187

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 375 000	177 375 000
Fond för yttre underhåll		323 930	194 180
Summa bundet eget kapital		177 698 930	177 569 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 800	209 875
Årets resultat		-696 480	-42 325
Summa fritt eget kapital		-658 680	167 550
SUMMA EGET KAPITAL		177 040 250	177 736 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	41 775 000	43 000 000
Övriga långfristiga skulder		199 850	180 500
Summa långfristiga skulder		41 974 850	43 180 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	22 120 000	22 375 000
Leverantörsskulder		107 812	102 549
Skatteskulder		163 480	163 480
Övriga kortfristiga skulder	14	19 958	0
Skuld till entreprenör		0	173 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	677 119	523 523
Summa kortfristiga skulder		23 088 369	23 337 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 103 469	244 255 187

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 063 054	1 138 757
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 377 696	1 334 261
	2 440 750	2 473 018
Erhållen ränta	29 050	5 126
Erlagd ränta	-1 788 584	-1 186 208
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	681 216	1 291 936
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	883 436	-753 660
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 412	-101 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 570 065	437 174
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-509 000	358 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-509 000	358 548
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 480 000	-737 500
Depositioner	19 350	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 460 650	-737 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-399 585	58 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 381 521	1 323 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	981 935	1 381 521

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 två 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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	120 år
Installationer	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 246 732	2 823 384
Hysesintäkter lokaler	429 188	411 434
Hysesintäkter p-platser	591 550	589 200
Fastighetsskatt	12 796	12 796
Bredband	158 400	158 400
Vatten	78 769	70 341
Övriga intäkter	16 097	29 218
Andrahandsuthyrning	14 537	26 072
Summa	4 548 069	4 120 845

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 135
Städning	65 652	0
Fastighetsskötsel	199 821	268 814
Besiktning och service	102 660	744
Serviceavtal	55 067	45 767
Mattservice	16 415	14 611
Summa	439 614	337 071

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	-4 673
Lokaler	0	2 660
Gemensamma utrymmen	20 372	9 666
Installationer	25 122	879
Ventilation	0	11 155
Hissar	26 653	7 974
Lås, larm och dörrar	85 140	4 879
Summa	157 287	32 540

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	129 775	113 328
Uppvärmning	421 632	273 203
Vatten	218 692	151 912
Sophämtning	94 688	75 882
Summa	864 786	614 325

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 468	23 686
Bredband	182 126	164 431
Gemensamhetsanläggning	69 661	0
Beräknad fastighetsskatt	81 740	81 740
Summa	359 994	269 857

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	66 544	131 480
Förbrukningsmaterial	3 861	2 584
Revisionsarvoden	35 453	24 525
Ekonomisk förvaltning	100 587	134 235
Summa	206 444	292 824

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	66 000	65 353
Sociala avgifter	13 193	35 856
Summa	79 193	101 209

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	244 451 452	245 100 000
Investeringsmoms	0	-648 548
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	244 451 452	244 451 452
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 996 664	-1 664 820
Årets avskrivning	-1 331 844	-1 331 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 328 508	-2 996 664
Utgående restvärde enligt plan	240 122 944	241 454 788
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	85 270 275	85 270 275
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	130 563 000	130 563 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	56 611 000	56 611 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	290 000	0
Inköp	509 000	290 000
Utgående anskaffningsvärde	799 000	290 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 417	0
Avskrivningar	-45 852	-2 417
Utgående avskrivning	-48 269	-2 417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	750 731	287 583

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	82 442	84 159
Moms	0	43 929
Övriga kortfristiga fordringar	0	740 753
Övriga fordringar	1 057	2 107
Forddran arvode	24 000	48 000
Klientmedelskonto	583 791	878 812
Summa	691 290	1 797 760

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 429	55 467
Försäkringspremier	6 844	5 948
Kabel-TV	27 120	29 186
Vatten	0	20 746
Intäkt vatten	14 800	11 800
Inkomsträntor	544	0
Summa	106 737	123 147

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2027-09-08	3,45 %	20 825 000	21 625 000
Nordea	2026-07-06	1,40 %	21 350 000	21 700 000
Nordea	2025-09-17	4,65 %	21 720 000	22 050 000
Summa			63 895 000	65 375 000
Varav kortfristig del			22 120 000	22 375 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 545 000 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	19 958	0
Summa	19 958	0

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
EI	12 826	10 347
Uppvärmning	58 345	56 228
Utgiftsräntor	172 087	7 183
Uppl kostn renhållningsavg	3 328	0
Förutbetalda avgifter/hyror	400 058	419 290
Beräknat revisionsarvode	30 475	30 475
Summa	677 119	523 523

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 725 000	67 725 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att från och med 1 januari 2025 höja årsavgifterna med 5%.

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Camilla Hagman
Ordförande, Styrelseledamot

Anders Widén
Styrelseledamot

Ömer Gök
Styrelseledamot

Amuthan Amirthalingam
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 23:25

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 15.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

Hke6_XUmbex

ENVELOPE ID:

ryadXImble-Hke6_XUmbex

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Kungsgatan 66 två för sign.pdf

18 pages

SHA-512:

7ce39917f08beb9c54cb453484f5cc0929fef77570fcd
789fa2cf8bfe6f3fcb424d0b65e45ab82e2e063922b527e
8579a5a85179383a07042457e44b36e8f3

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. Camilla Elisabeth Hagma n bibcamilla@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:05 20.05.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/07) IP: 90.229.178.74
2. Anders Ingvar Widén anders@familjenwiden.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:33 20.05.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/09) IP: 81.231.139.51
3. ÖMER GÖK omer.gok.3447@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:34 20.05.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/17) IP: 94.191.153.64
4. AMUTHAN DEVASELVAN S AMIRTHALINGAM amuthan72@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:41 20.05.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/11) IP: 172.226.49.31
5. JOAKIM SVENSSON joakim.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 23:25 20.05.2025 23:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/22) IP: 84.216.140.63

* 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 Kungsgatan 66 två, org.nr 769638-3392.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 två för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 två för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 21:25:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.