



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsurnan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av parkeringsplatser till utomstående.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 22:410	2009	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB via Säkra AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 040 kvm och garage om 564 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 604 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Lis Margareta Lexryd	Ordförande
Jan Lexryd	Styrelseledamot
Magnus Persson	Styrelseledamot
Marianne Schultz	Styrelseledamot
Anita Lilliecrantz Norén	Suppleant

Valberedning

Sonja Rickardsdotter - sammankallande
Jessica Månsson
Maria Kronblad

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Underhåll garagelängor
Besiktning av husen för att uppdatera underhållsplanen
- 2024 ● Sprutat burspråken mossbekämpning
OVK-besiktning
- 2025 ● Ommålning trapphus
Åtgärder efter OVK
Energideklaration

Planerade underhåll

- 2026 ● Ommålning och reparation av bil- & cykelgarage

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandelsleverantör	2 Energi
Fastighetsskötsel	Alltime Sverige
Telia	Bredband/TV
Trädgårdsskötsel	Freddes Underhållsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kronodal-Granvik samfällighetsförening, med en andel på 8%. Samfälligheten förvaltar vägunderhåll, snöskottning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 924 107	3 793 948	3 798 958	3 480 472
Resultat efter fin. poster	-1 092 559	-1 129 120	-796 105	-1 155 922
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	3 429 746	3 325 691	2 905 691	2 623 116
Taxeringsvärde	139 377 000	140 000 000	140 000 000	140 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	711	683	683	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	89,7	88,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 839	6 869	6 908	6 942
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 151	6 869	6 908	6 942
Sparande / kvm totalyta, kr	110	109	113	49
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	139	172	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	34	28	37	185
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	68	59	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	234	267	291
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	2,05	1,54	1,33
Räntekänslighet (%)	9,62	10,06	10,12	-

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 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 har underskott för räkenskapsåret. I förlusten ingår avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Framtida avgiftshöjningar går dock inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	148 511 000	-	-	148 511 000
Upplåtelseavgifter	7 623 000	-	-	7 623 000
Fond, yttre underhåll	3 325 691	-314 076	418 131	3 429 746
Balanserat resultat	-9 267 875	-815 044	-418 131	-10 501 050
Årets resultat	-1 129 120	1 129 120	-1 092 559	-1 092 559
Eget kapital	149 062 696	0	-1 092 559	147 970 137

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 082 919
Årets resultat	-1 092 559
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-418 131
Totalt	-11 593 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	282 607
Balanseras i ny räkning	-11 331 002

Reserveringen till fond för yttre underhåll görs till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

I föreningens underhållsplan är inte kostnaderna för de framtida underhållsåtgärderna estimerade, således kan inte avsättningen göras enligt denna.

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 924 107	3 793 944
Övriga rörelseintäkter	3	0	41 040
Summa rörelseintäkter		3 924 107	3 834 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 758 381	-2 623 842
Övriga externa kostnader	9	-213 136	-203 895
Personalkostnader	10	-100 239	-112 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 364 736	-1 365 124
Summa rörelsekostnader		-4 436 493	-4 305 816
RÖRELSERESULTAT		-512 386	-470 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 487	54 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-606 660	-713 228
Summa finansiella poster		-580 173	-658 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 092 559	-1 129 120
ÅRETS RESULTAT		-1 092 559	-1 129 120

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	179 884 348	181 232 788
Markanläggningar	13	276 912	293 208
Summa materiella anläggningstillgångar		180 161 260	181 525 996
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 161 260	181 525 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 560	12 566
Övriga fordringar	14	2 102 269	1 885 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 778	110 620
Summa kortfristiga fordringar		2 235 607	2 008 601
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 146 285	1 128 440
Summa kassa och bank		1 146 285	1 128 440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 381 892	3 137 041
SUMMA TILLGÅNGAR		183 543 152	184 663 037

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 134 000	156 134 000
Fond för yttre underhåll		3 429 746	3 325 691
Summa bundet eget kapital		159 563 746	159 459 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 501 050	-9 267 875
Årets resultat		-1 092 559	-1 129 120
Summa fritt eget kapital		-11 593 609	-10 396 995
SUMMA EGET KAPITAL		147 970 137	149 062 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 297 010	20 841 760
Summa långfristiga skulder		34 297 010	20 841 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	173 200	13 776 640
Leverantörsskulder		64 802	245 793
Skatteskulder		231 656	189 921
Övriga kortfristiga skulder		199 807	15 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	606 540	531 102
Summa kortfristiga skulder		1 276 005	14 758 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 543 152	184 663 037

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-512 386	-470 832
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 364 736	1 365 124
	852 350	894 292
Erhållen ränta	26 487	54 940
Erlagd ränta	-575 423	-821 120
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 414	128 112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 107	-49 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89 627	234 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380 934	313 796
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-148 190	-198 210
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-148 190	-198 210
ÅRETS KASSAFLÖDE	232 744	115 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 911 222	2 795 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 143 966	2 911 222

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsurnan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 - 6,67 %
Markanläggningar	5,00 %

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 430 220	3 292 980
Hysesintäkter garage	192 500	202 750
Hysesintäkter garage, moms	59 000	61 000
Hysesintäkter p-plats	76 750	79 250
Bredband	153 164	147 264
Påminnelseavgift	360	240
Pantsättningsavgift	4 116	2 292
Överlåtelseavgift	5 843	7 045
Administrativ avgift	2 156	1 127
Öres- och kronutjämnning	-2	-4
Summa	3 924 107	3 793 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	41 040
Summa	0	41 040

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	166 201	157 254
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 461
Fastighetsskötsel gård enl avtal	240 310	223 778
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	19 250	2 500
Städning utöver avtal	0	922
Besiktningar	32 500	1 759
Hissbesiktning	10 558	10 218
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	68 750
Brandskydd	0	5 395
Myndighetstillsyn	5 000	0
Gårdkostnader	3 942	0
Gemensamma utrymmen	815	16 254
Sophantering	3 624	10 681
Snöröjning/sandning	32 853	25 740
Serviceavtal	90 764	72 303
Förbrukningsmaterial	9 293	20 267
Summa	615 110	618 281

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	92 720	0
Trapphus/port/entr	0	784
Övriga gemensamma utrymmen	13 750	0
VVS	24 124	0
Värmeanläggning/undercentral	30 050	23 625
Ventilation	8 090	0
Elinstallationer	15 114	10 711
Hissar	0	8 198
Tak	0	5 175
Summa	183 848	48 493

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hus kropp utvändigt	0	98 925
Entr/trapphus	187 375	0
VVS	95 232	0
Värmeanläggning	0	136 776
Hiss	0	78 375
Summa	282 607	314 076

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	471 834	699 675
Gas	192 259	139 236
Vatten	375 817	342 316
Sophämtning/renhållning	184 778	76 981
Summa	1 224 688	1 258 208

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	104 176	77 269
Kabel-TV	48 241	0
Bredband	116 476	163 596
Samfällighetsavgifter	47 749	47 749
Fastighetsskatt	135 486	96 170
Summa	452 128	384 784

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 845
Inkassokostnader	517	0
Revisionsarvoden extern revisor	54 250	26 000
Fritids och trivselkostnader	9 500	0
Föreningskostnader	37 613	26 093
Förvaltningsarvode enl avtal	93 340	89 582
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	6 174	3 440
Administration	4 093	10 654
Konsultkostnader	0	36 251
Summa	213 136	203 895

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 250	85 950
Arbetsgivaravgifter	12 989	27 005
Summa	100 239	112 955

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	605 911	713 228
Dröjsmålsränta	285	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	464	0
Summa	606 660	713 228

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 361 751	195 361 751
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 361 751	195 361 751
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 128 963	-12 780 135
Årets avskrivning	-1 348 440	-1 348 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 477 403	-14 128 963
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	179 884 348	181 232 788
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 032 000</i>	<i>47 032 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 294 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	32 083 000	40 000 000
Summa	139 377 000	140 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	325 800	325 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	325 800	325 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 592	-16 296
Årets avskrivning	-16 296	-16 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 888	-32 592
Utgående restvärde enligt plan	276 912	293 208

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	104 588	102 633
Transaktionskonto	939 289	712 483
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 102 269	1 885 415

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	250	6 757
Förutbet försäkr premier	113 908	103 863
Förutbet kabel-TV	3 852	0
Förutbet bredband	13 768	0
Summa	131 778	110 620

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-04-23	2,71 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2027-08-25	1,26 %	5 841 760	5 914 920
Swedbank	2028-01-25	2,75 %	8 628 450	8 703 480
Stadshypotek AB	2029-06-30	1,19 %	15 000 000	15 000 000
Summa			34 470 210	34 618 400
Varav kortfristig del			173 200	13 776 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 604 210 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	17 468	17 000
Uppl kostn el	53 208	53 827
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	0
Uppl kostn räntor	48 726	17 489
Uppl kostnad Sophämtning	975	1 144
Uppl kostnad arvoden	88 200	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	27 005
Förutbet hyror/avgifter	343 251	328 687
Summa	606 540	531 102

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 320 000	40 320 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under räkenskapsåret tagit ut en avgift för fastighetsskatt som inte varit förenlig med stadgarna. Detta uppmärksammades i samband med vårens revision. Motsvarande belopp, totalt 177 000 kr, är bokfört som skuld över bokslutet och kommer återbetalas till medlemmarna under 2026. I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Vellinge

Ann-Lis Margareta Lexryd
Ordförande

Jan Lexryd
Styrelseledamot

Magnus Persson
Styrelseledamot

Marianne Schultz
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 16:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 15:55

DOCUMENT ID:

ryYIK6zoWI

ENVELOPE ID:

BJtxY6MjZI-ryYIK6zoWI

DOCUMENT NAME:

Brf Kungsurnan, 769617-7612 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9084de2124daf758be301213ec0a349faf086ab415a71c05d66120b80412805036ca435ab387d7ef61fa4f88b39fb05ec9ac68b1e706dad4b45f6cf748ffb2de

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. ANN-LIS MARGARETA LE XRYD annlishviken@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:58 26.03.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.16.251
2. EVA MARIANNE GUNNAR SDOTTER SCHULTZ marianne.schultz1@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:04 26.03.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.112.30
3. JAN LEXRYD jan@lexryd.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:06 26.03.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.16.251
4. Magnus Persson magnus@ernstehansson.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:24 26.03.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.59.102
5. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:52 26.03.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.172.123

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsurnan org.nr 769617-7612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsurnan för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Kungsurnan för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Föreningen har under året tagit ut en avgift för fastighetsskatt från sina medlemmar utan att beakta andelstalen i föreningen vilket strider mot föreningens stadgar. Styrelsen har beslutat att betala tillbaka hela beloppet i efterföljande period varför ingen skada skett för föreningens medlemmar.

Malmö dag enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 16:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 15:55

DOCUMENT ID:

BkgYeKpMsWI

ENVELOPE ID:

HJFIFaMsWg-BkgYeKpMsWI

DOCUMENT NAME:

RB Kungsumnan .pdf

2 pages

SHA-512:

7947883bd7cf42d9411ebea491ea5092d4fb8d3768a1f9
150f66f570ff37c854ad2fecc4078ec627e4fc4077fa04c4
bfc7462b0f5ed85ce83333c188aa635c2c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	26.03.2026 16:53	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	26.03.2026 16:52	Low	IP: 213.112.172.123

* 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