

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1. Föreningsstämma

Sammanträdesdatum: Kl:18.00 10/4 2025

Plats: Vardaga, Villa Hovstallet

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
röstlängd, bilaga 1
2. Val av ordförande vid stämman
Åke Lidberg valdes till ordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
Christofer Ferm anmäldes till sekreterare.
4. Fastställande av dagordning
Stämman fastställde dagordningen.
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
Ann Wendel och Patrik Johansson väljs av stämman till justerare och
rösträknare.
6. Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett
Stämman godkänner kallelseförfarandet.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning föredrogs av ordförande
Stämman beslutar att lägga årsredovisningen (bilaga 3) till handlingarna.
8. Föredragning av revisionsberättelsen av ordförande
Revisorn anser att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och
ger en rättvis bild av föreningens finansiella ställning.
Revisorn rekommenderar att styrelsen ges ansvarsfrihet.
Revisionsberättelsen (bilaga 3) läggs till handlingarna.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
Stämman ansluter till revisorns uttalande i revisionsberättelsen (bilaga 3) och
fastställer resultat- och balansräkning.

10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman ger styrelsens ansvarsfrihet enligt revisorns rekommendation i revisionsberättelsen (bilaga 3).

11. Beslut om användande av uppkommen förlust.

Styrelsens förslag att årets resultat läggs till det ackumulerade resultatet från föregående år enligt förslaget i årsredovisningen (bilaga 3).
Stämman beslutar enligt styrelsens förslag.

12. Beslut om arvoden för styrelse och revisorer

Styrelsearvodet är 80 000kr 2025 (oförändrad) samt ca 14 000kr i revisionsarvode (enligt faktura 2025)
Stämman beslutar att ge 80 000kr till styrelsen, samt att revisionsbyrån betalas enligt räkning.

13. Val av styrelseledamöter:

Valberedningen föreslår:

Ordinarie

Per Bergfors 1 år omval

Anna Nordanstig 2 år nyval

Åke Lidberg och Jenny Andersson är valda till och med 2026

Suppleanter

Jan-Olov Holst 1 år omval

Christofer Ferm 1 år omval

Hampus Jalgén 1 år omval

Milan Kordnejad 1 år nyval

Stämman väljer föreslagna kandidater.

14. Val av revisor och suppleant

Valberedning föreslår:

Ordinarie revisor

Peter Lindqvist revisor, BOREV Revision AB.

Revisorssuppleant

BOREV Revision AB ges mandat att utse.

Stämman väljer dessa revisorer.

15. Val av valberedning

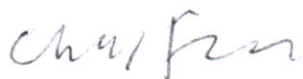
Jan Hedin och Katarina Lundell 1 år omval
Stämman väljer föreslagna kandidater.

16. Motion från medlem, inklusive styrelsens yttrande

Leif Lindgren redogjorde för sin motion (inkluderad i kallelsen, se bilaga 2).
Styrelsen yrkar på att avslå motionen men kommer att se över vilka möjligheter till
riskspridning som finns när lånen skall omsättas i september. Stämman beslutar att
avslå motionen.

18. Stämman avslutas.

Vid protokollet



Christofer Ferm

Ordförande för stämman



Åke Lidberg

Justeras



Ann Wendel

Justeras



Patrik Johansson

Bilageförteckning:

1. Närvarolista
2. Kallelsen
3. Årsredovisning 2024 inklusive revisionsberättelsen

Årsstämmen 10/4 2025

Röstlängd BRF Kungsängen 1 2025-03-30

Lägenhet	Medlem	57B	Ägarandel	Delt. UTAN rösträtt	Delt. MED rösträtt
00211	Afsar Shadan Far	✓	100% []	[]	1
00213	Shobhana Benjamin		100% []	[]	
00221	Victoria Sörsten		100% []	[]	
00222	Katarina Lundell	✓	100% []	[]	1
00223	Birgitta Pettersson		100% []	[]	
00231	Erik Hansson		100% []	[]	
00232	Rami Dirawi		50% []	[]	
00232	Jasmin Dirawi		50% []	[]	
00233	Susanne Hansson		100% []	[]	
00241	Berit Säfström		100% []	[]	
00242	Fang Jessie Bäckström		90% []	[]	
00242	Hong Guo		10% []	[]	
00243	Johnsen W Per		45% []	[]	
00243	Lundström Anna Grete		45% []	[]	
00243	Wilhelm Johnsen Lundstrøm		10% []	[]	
00251	Carina Margareta Schoultz	✓	100% []	[]	1
00252	Ellinor Källbom		100% []	[]	1 via Rollmatt 1
00253	Patrik Gustav Johansson	✓	100% []	[]	1
00261	Mika Emeth		50% []	[]	
00261	Katharina Wesolowski		50% []	[]	
00262	Mo Magnus Bahram		100% []	[]	
00263	Jan Sten Hedin	✓	50% []	[]	1
00263	Gunilla Birgitta Hedin	✓	50% []	[]	
00273	Jan Olov Holst	✓	100% []	[]	1
00311	Annika Waern	57C ✓	100% []	[]	1
00312	Martina Östberg		90% []	[]	
00312	Pehr Östberg		10% []	[]	
00321	Emma Månsson		100% []	[]	
00322	Margareta Waller		100% []	[]	
00331	Emil Lindström		50% []	[]	
00331	Ella Andreasson		50% []	[]	
00332	Anna Nordanstig	✓	100% []	[]	1
00341	Thomas Holm		45% []	[]	
00341	Dessislava Stoeva-Holm		45% []	[]	
00341	Stoytcho Stoev		10% []	[]	
00342	Jan Pålsson		50% []	[]	
00342	Lena Pålsson		50% []	[]	
00351	Mohammad Salim Mehho		45% []	[]	
00351	Aziza Mehho		45% []	[]	
00351	Dana Mehho		10% []	[]	
00352	Alf Mårtensson		100% []	[]	
00361	Margareta Markgren	✓	100% []	[]	1
00362	Josef Larsson		50% []	[]	
00362	Olivia Jansson		50% []	[]	
00371	Carl-Johan Silfverswärd	Jesper Bjørnhaugen	50% []	✓	1
00371	Ann-Sofie Silfverswärd		50% []	[]	
00411	Ivan Tvrdek	57D	45% []	[]	
00411	Birgitta Westerlund		45% []	[]	
00411	Linda Tvrdek Westerlund		10% []	[]	
00413	Christofer Larsson Ferm	✓	100% []	[]	1
00421	Leif Lindgren	✓	50% []	[]	1

h P3

Röstlängd BRF Kungsängen 1 2025-03-30

Lägenhet	Medlem	Ägarandel	Delt. UTAN rösträtt	Delt. MED rösträtt
00421	Marie Elisabet Källbom Lindgren	✓ 50% []		[] 1
00422	Martin Mogens Götze	45% []		[]
00422	Tina Jeppesen Götze	45% []		[]
00422	Sarah Götze	10% []		[]
00423	Jenny Andersson	100% []		[]
00431	Janni Karlsson	50% []		[]
00431	Milan Kordnejad	✓ 50% []		[] 1
00432	Hampus Jalgén	✓ 100% []		[] 1
00433	Sven-Olof Andersson	✓ 50% []	✗	[] 1
00433	Eva Lundell	✓ 50% []		[] 1
00441	Per Bergfors	✓ 100% []		[] 1
00442	Leonardo Zia	43% []		[]
00442	Petra Fredrike Zia	43% []		[]
00442	Marco Zia	15% []		[]
00443	Michael Roth	100% []		[]
00451	Mohammad Salim Mehho	✓ 50% []		[] 1
00451	Aziza Mehho	✓ 50% []		[] 1
00452	Patrik Pettersson	100% []		[]
00453	Ewa Wellholm	✓ 100% []		[] 1
00461	Sven Åke Gunnar Lidberg	✓ 50% []		[] 1
00461	Maj Helga Britt-Marie Lidberg	✓ 50% []		[]
00462	Christina Palm	50% []		[]
00462	David Palm	50% []		[]
00463	Yvonne Lindkvist / Markus Lundin	✓ 100% []	✗	[] 1
00471	Ann Wendel	✓ 100% []		[] 1
00473	Johan Wahlqvist	100% []		[]

26

23 röstb.

hw PD 2

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i **Brf Kungsängen 1** till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdagen den 10 april 2025 kl 18,00

Plats: Årsstämman sker på Vardaga, Villa Hovstallet, Kungsängsgatan 68C

DAGORDNING: I enlighet med föreningens stadgar.

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud (röstlängd).
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
6. Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut om användande av uppkommen vinst.
12. Beslut om arvoden för styrelse och revisorer. Se bilaga 1
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Se bilaga 1
14. Val av revisor och suppleant. Se bilaga 1
15. Val av valberedning. Se bilaga 1
16. Motion från medlem. Se bilaga 2
17. Stämmans avslutande

Årsredovisningen skickas senare via e-post till alla medlemmar. Kallelsen och Årsredovisningen, kommer att anslås på våra anslagstavlor.

Styrelsen ser gärna att respektive bostadsrättshavare:

- deltar i stämman
- känner sitt ansvar för att föreningen skall kunna upprätthålla en god boendemiljö och en god boendeekonomi.

I år bjuder vi på smörgåstårter och dryck, med början kl 18.00. Årsstämman börjar ca 18,30

Uppsala i mars 2025

Styrelsen för
Brf Kungsängen 1

m *PO* *ul*

Punkt 12

Arvode för styrelsen 80.000

Revisorsarvodet enligt faktura (ca 14.000 kr)

Punkt 13

Ordinarie

Per Bergfors 1 år omval

Anna Nordanstig 2 år nyval

Åke Lidberg och Jenny Andersson är valda till och med 2026

Suppleanter

Jan-Olov Holst 1 år omval

Christofer Ferm 1 år omval

Hampus Jalgén 1 år omval

Milan Kordnejad 1 år nyval

Punkt 14

Tomas Ericsson BOREV 1 år omval (ordinarie)

BOREV 1 år omval (suppleant)

Punkt 15

Valberedning

Jan Hedin

Katarina Lundell

Valberedningens förslag

Uppsala i mars 2025

Styrelsen

Motion till årsstämma i Kungsängen 1

Den räntechock som resulterade i de kraftiga avgiftshöjningarna i föreningen är enligt min erfarenhet som mångårig banktjänsteman ett resultat av att föreningen frångått sedvanlig praxis om riskspridning genom olika bundna löptider på föreningens lån.

Med denna motion yrkar jag att stämman uppdrar åt styrelsen att omfördela de två lånen till minimum fyra maximalt sex lån att lånen ska ha varierande bundna löptider att den rörliga delen maximalt får bestå av 25 % av den totala lånesumman samt att det sker i samband med omläggning av föreningens lån under året.

Detta för att värna föreningens långsiktiga finansiella stabilitet och behålla månadsavgifter på en stabil nivå.

Min rekommendation är vidare att styrelsen upphandlar en ny långgivare då den nuvarande har visat kompetensbrist gällande sin rådgivning av den befintliga lånefinansieringen.

Med vänlig hälsning

Leif Lindgren
Kungsängsgatan 57 D

Svar från styrelsen:

Styrelsen avslår motionen. Det är styrelsen som har att handha förvaltningen av avgifter enligt §7 i stadgarna. I styrelsens ansvar ingår bland annat det som motionären föreslår.

fastum

WELCOME HOME

ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kungsängen 1

h PJ A

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Uppsala Kungsängen 23:4 i Uppsala kommun år 2005. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 50 st bostadsrätter samt 1 lokal (garage och förråd). Den totala boytan är 3 946 kvm och lokalytan (garage och förråd) är 975 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser för bilar samt 3 platser för MC/EU mopeder. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna och 36 garageplatser och 2 MC/EU platser var uthyrda.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning Väveriet 1- 4

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, kompletteringsbyggnader, lektytor, cykelförråd, gårdstrapphus, undermätare med tillhörande utrustning för uppvärmning av garage samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Lantmäteriet genomförde anläggningsförrättning 2007 och samtidigt bildades samfällighetsföreningen Väveriet 1-4 som ska förvalta samfälligheten. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggningens kostnader fördelas enligt ingående fastigheters andelstal. Bostadsrättsföreningens andelstal i föreningen är 3945 av 14446 och den procentuella fördelningen av kostnaderna för föreningen är 27,309%.

Handwritten signature: m PJ JK

Föreningen är också delägare i Torgets gemensamhetsanläggning som har till uppgift att ansvara för storkvarterstorg, storkvartersvägar samt dagvattensystem. Anläggningsförättningen är avslutad och och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. Andelstalet för Kungsängen 1 är 3946 av 88114, alltså en andel på 4,47%.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgår 2024 till 1 630 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler (garage och förråd) är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Nuvarande taxeringsvärde är 131 086 000 kr, varav byggnadsvärdet är 83 086 000 kr och markvärdet 48 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med SWEAX, inklusive fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 december 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften för 2024 uppgår till 949 kr/kvm boyta per år. Årsavgiften höjdes med 30 % per 1 januari 2024.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt rekommenderad avsättning i underhållsplan med 332 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 april 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Jenny Andersson	Ledamot
Ann-Sofie Silfverswärd	Ledamot
Per Bergfors	Ledamot
Christofer Ferm	Suppleant
Jan-Olov Holst	Suppleant

Hampus Jalgén Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete fanns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF Skadeförsäkring.

Revisor

Ordinarie revisor: Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB
Revisorssuppleant: Peter Lindqvist, utsedd revisorssuppleant av Borev Revision AB

Valberedning

Jan Hedin
Katarina Lundell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 så har vi haft stora problem med hissen i 57D. Vi har haft 2 avstängningar på ca 1 vecka var.
Kostnaden har varit ca 150.000. Vi har nu beslutat att reparera hissen genom Kone under 1 kvartalet 2025.

Vi har haft ett föreläggande från Brandförsvaret, som inneburit att vi behövde komplettera med rökgas varnare utanför våra 3 ingångar från garaget till trapphusen. Kostnad ca 45.000.

Våra avgifter höjs inte för 2025.

4 Kungsängsblad har getts ut samt vi har planterat våra krukor 3 gånger under 2024

1 juni böt vi till ny teknisk förvaltare och trappstädning till SWEAX

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (77) medlemmar. Under året har 2 (6) stycken överlåtelse skett till ett snittpris av 36 364 (36 573) kr/kvm. Uppgifter inom parentes avser förgående år.

h PD JK

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 101	3 309	2 989	2 759	2 746
Resultat efter finansiella poster	-695	-779	-401	-528	-320
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	251	167	545	418	626
Soliditet (%)	64	64	64	64	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	949	750	666	611	600
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 616	6 666	6 748	6 870	6 971
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 250	8 313	8 415	8 567	8 694
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	84	128	109	136
Räntekänslighet (%)	9	12	4	15	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	153	177	156	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	85	85	84	83

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. Från och med 2023 ingår IMD avseende el enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för uppvärmning, el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningen för byggnaden, på totalt 945 971 kr samt ökade räntekostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror till största del på avskrivningarna.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	2 028 050	-3 265 549	-778 980	59 953 521
Disposition av föregående års resultat:			86 060	-865 040	778 980	0
Årets resultat					-695 222	-695 222
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	2 114 110	-4 130 589	-695 222	59 258 299

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 130 589
årets förlust	-695 222
	-4 825 811

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	332 000
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-58 688
i ny räkning överföres	-5 099 123
	-4 825 811

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

h PO J2

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 101 455	3 308 775
Övriga rörelseintäkter		149 688	165 005
Summa rörelseintäkter		4 251 143	3 473 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 171 282	-1 980 806
Övriga externa kostnader	4	-270 969	-283 232
Personalkostnader	5	-85 651	-87 339
Avskrivningar		-945 971	-945 971
Summa rörelsekostnader		-3 473 873	-3 297 348
Rörelseresultat		777 270	176 432
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 399	17 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 475 891	-972 788
Summa finansiella poster		-1 472 492	-955 412
Resultat efter finansiella poster		-695 222	-778 980
Årets resultat		-695 222	-778 980

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	91 734 661	92 668 844
Inventarier, verktyg och installationer	7	97 800	109 588
Summa materiella anläggningstillgångar		91 832 461	92 778 432

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		91 832 461	92 778 432

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	9	35 914	29 694
Övriga fordringar	10	414 725	681 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	90 206	89 749
Summa kortfristiga fordringar		540 845	800 989

Summa omsättningstillgångar

540 845

800 989

SUMMA TILLGÅNGAR

92 373 306

93 579 421

2024-12-31

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 970 000

61 970 000

Fond för yttre underhåll

2 114 110

2 028 050

Summa bundet eget kapital

64 084 110

63 998 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 130 589

-3 265 549

Årets resultat

-695 222

-778 980

Summa fritt eget kapital

-4 825 811

-4 044 529

Summa eget kapital

59 258 299

59 953 521

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

0

17 002 500

Summa långfristiga skulder

0

17 002 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

32 555 000

15 802 500

Leverantörsskulder

131 926

174 411

Skatteskulder

116 560

197 882

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

304 171

448 607

Övriga skulder

7 350

0

Summa kortfristiga skulder

33 115 007

16 623 400

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 373 306

93 579 421

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-695 222	-778 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	945 971	945 971
Förändring skatteskuld/fordran	-88 269	800

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

162 480 167 791

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	24 492	-3 222
Förändring av kortfristiga fordringar	-89 404	87 379
Förändring av leverantörsskulder	-42 485	5 966
Förändring av kortfristiga skulder	16 621 004	-17 433 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 676 087	-17 175 510

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	70 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	70 300

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-17 002 500	17 002 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 002 500	17 002 500

Årets kassaflöde

-326 413 -102 710

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	642 083	744 794
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	315 670	642 084

h PJ wn

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Elinstallation	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 512 658	2 702 040
P-plats och garage	326 237	318 750
Elavgifter	262 560	286 785
Hysesintäkter övriga objekt	0	1 200
	4 101 455	3 308 775

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	98 617	130 252
Trädgårdsskötsel	0	1 431
Städkostnader	44 625	0
Serviceavtal	27 866	34 538
Hisservice/besiktning	26 404	39 825
Besiktningsskostnader	4 069	0
Gemensamhetsanläggningar	359 821	269 228
Reparationer	97 149	26 337
Hissreparationer	170 936	65 823
Planerat underhåll	58 688	245 940
Fastighetsel	189 902	188 005
Uppvärmning	542 905	479 893
Vatten och avlopp	205 383	155 118
Avfallshantering	79 801	83 698
Försäkringskostnader	90 789	83 725
Kabel-tv	67 848	64 576
Bredband	97 188	97 188
Korttidshyra	0	200
Förbrukningsinventarier	1 999	14 551
Förbrukningsmaterial	7 292	479
	2 171 282	1 980 807

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	20 860	20 860
Fastighetsavgift	81 500	79 450
Telefoni	18 273	22 580
Hemsida	1 121	1 096
Föreningsgemensamma kostnader	6 812	19 122
Revisionsarvode	16 325	17 500
Ekonomisk förvaltning	107 914	100 938
Underhållsplan	10 856	10 118
Medlems-/föreningsavgifter	0	1 537
Gåvor	0	385
Övriga poster	7 307	9 646
	270 968	283 232

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	70 500	71 785
Sociala avgifter	15 151	15 554
	85 651	87 339

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Ingående avskrivningar	-11 331 156	-10 396 973
Årets avskrivningar	-934 183	-934 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 265 339	-11 331 156
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
Utgående värde mark	17 000 000	17 000 000
Utgående redovisat värde	91 734 661	92 668 844
Taxeringsvärden byggnader*	83 086 000	83 086 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	131 086 000	131 086 000

h P3 J2

Not 7 Elinstallation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 876	176 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 876	176 876
Ingående avskrivningar	-67 289	-55 500
Årets avskrivningar	-11 788	-11 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 077	-67 288
Utgående redovisat värde	97 799	109 588

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier sålda under 2023.		

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppvärmning Väveriet SFF	30 712	27 260
Hyres- och avgiftsfordringar	5 202	2 434
	35 914	29 694

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	98 995	40 761
Avräkningsfordran på Fastum	315 670	642 083
Avräkning Fastum	60	-1 298
	414 725	681 546

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	28 229	27 274
Kabel-TV	17 046	16 962
Serviceavtal - KTC	2 183	2 019
Serviceavtal - Kiona Sweden	4 829	4 819
Ekonomisk Förvaltning	21 500	23 592
Bredband	8 099	8 099
Telia Företagsabonnemang	4 819	0
Avfallshantering	3 501	6 984
	90 206	89 749

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- Nordea Hypotek AB	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	4,744	2025-09-17	17 002 500	17 252 500
Nordea Hypotek AB	2,972	2025-09-25	15 552 500	15 552 500
			32 555 000	32 805 000
Kortfristig del av långfristig skuld			32 555 000	15 802 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under nästkommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årliga amorteringar enligt villkorsbilagor: 250 000 kr

Lån som förfaller inom ett år inkl. amorteringar: 32 555 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 863	23 382
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	173 098	315 724
Fastighetsel	17 754	15 289
Fjärrvärme	75 068	80 213
Gemensamhetsanläggning	4 390	0
	304 173	448 608

n P3 R

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	43 030 000	43 030 000
	43 030 000	43 030 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Åke Lidberg
Ordförande

Jenny Andersson
Ledamot

Per Bergfors
Ledamot

Ann-Sofie Silferswärd
Ledamot

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

Peter Lindqvist
Revisorssuppleant
utsedd av Borev Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Kungsängen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-21 16:18:44

Dokumentet är undertecknat av:

 ANN-SOFIE SILFVERSWÄRD (19750405XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-19 10:32:49
 JENNY ANDERSSON (19711021XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-21 13:03:06
 PER BERGFORS (19480504XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-19 10:58:56
 ÅKE LIDBERG (19500621XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-19 18:16:26
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2025-03-21 16:18:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Kungsängen_1.pdf (1305780 byte)

0336F1265D000AADF48F2E37C73F9C1FF3E96D1144917470D607C770F80D25964EEB630C28FE9BF00669
704EEB3D15D26B27D4CA027954ED92D5414EF25147E1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support & Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Handwritten signature

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1, org.nr 769609-4619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1 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 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Peter Lindqvist
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-21 16:22:18

Dokumentet är undertecknat av:



Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2025-03-21 16:22:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160713 byte)

39FCB8B5F3A06475C9681FEB833FAA1869D890F78A605E5F77AC1940037A46ED0DFAB2FB19A3B51CB33F
20B0BC01BA95FBB87851E4AC76E860C890A3C4374BFE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support & Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support