

# Årsredovisning

för

## Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kungsängen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 16 april 2026



Åke Lidberg

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 och Torgets SFF

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, kompletteringsbyggnader, lekytor, 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 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%.

Föreningen är också delägare i Torgets SFF som har till uppgift att ansvara för storkvarterstorg, storkvartersvägar samt dagvattensystem. Anläggningsförättningen är avslutad 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 2025 till 1 724 kr (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 132 039 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 039 000 kr och markvärdet 41 000 000 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 2025 uppgår till 939 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt rekommenderad avsättning i underhållsplan med 156 tkr.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 april 2025 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Jenny Andersson	Sekreterare
Anna Nordanstig	Ledamot
Per Bergfors	Ledamot

Christofer Ferm	Suppleant
Jan-Olov Holst	Suppleant
Hampus Jalgén	Suppleant
Milan Kordnejad	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 TryggHansa.

#### Revisor

Ordinarie revisor: Peter Lindkvist, revisor, Borev Revision AB  
Revisorssuppleant: Borev Revision AB har egen mandat att utse suppleant.

#### Valberedning

Jan Hedin  
Katarina Lundell

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Följande väsentliga händelser har varit under 2025:

1. Vi har skickat ut 6 Kungsängsblad.
2. Tre gånger har vi planterat i våra krukor vid entréerna.
3. Styrelsen har beslutat höja avgiften till januari 2026 med 2,5%, motsvarande förväntad inflation.
4. Hissen i 57 D har byggts om efter många problem under hösten 2024 och våren 2025. Kostnaden blev 480.000 varav föreningen tog ett lån på 400.000 för att finansiera detta. Under 2 veckor i maj var hissen avstängd.
5. Besiktning av alla lägenheter gjordes innan pålningen på Skanskas tomt. Efter avslutad pålning gjordes slutbesiktning. Resultatet blev att pålningen genomfördes utan att överskrida de referensvärden som gäller. Trots detta så ha ca 7 lägenheter drabbats av kakel problem i framförallt badrum. Detta berör ytskiktet som respektive lägenhetsinnehavare själv får stå för.
6. I oktober så har vi genomfört 2 underhållsarbeten. Stamspolning samt ventilationsrengöring.
7. Under 2025 har vi övergått till K3 istället för K2 redovisning avseende avskrivning för fastigheten. Mer information om detta kommer på årsmötet 2026

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (76) medlemmar. Under året har 8 (2) stycken överlåtelse skett till ett snittpris av 39 046 (36 364) kr/kvm. 3 (3) lägenheter har under året godkänts med andrahandsupplåtelse. Uppgifter inom parantes avser förgående år.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 209	4 101	3 309	2 989	2 759
Resultat efter finansiella poster	-790	-695	-779	-401	-528
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	502	251	167	545	418
Soliditet (%)	64	64	64	64	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	949	949	750	666	611
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 646	6 616	6 666	6 748	6 870
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 288	8 250	8 313	8 415	8 567
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	63	84	128	109
Räntekänslighet (%)	9	9	12	4	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	165	153	177	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	85	85	84

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 el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Föreningen har individuell förbrukning av el, vilket innebär att föreningen har ett gemensamt avtal för samtliga elkostnader (både för elhandel och elnät), vilket påverkar nycketalet för energiförbrukningen negativt, framför allt om man jämför med föreningar där medlemmar har egna avtal för sina elkostnader. Elkostnaderna blir på så vis högre för föreningar med individuella mätningar för el. Utöver detta så belastar även värmekostnader som hör till Väveriets SFF (för uppvärmning av garage) till föreningens uppvärmningskostnader. Föreningen får intäkter ifrån Väveriets SFF för de uppvärmningskostnader som hör till garaget.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningen för byggnaden, på totalt 1 276 742 kr samt ökade driftskostnader. Föreningens balanserade underskott beror till största del på avskrivningarna. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Inför 1 januari 2026 höjer föreningen sina avgifter med 2,5% för att möta framtida indexeringar i avtal samt för ökade driftskostnader.

### **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	2 114 110	-4 130 589	-695 222	<b>59 258 299</b>
Disposition av föregående års resultat:			273 312	-968 534	695 222	<b>0</b>
Årets resultat					-790 613	<b>-790 613</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 991 000</b>	<b>36 979 000</b>	<b>2 387 422</b>	<b>-5 099 123</b>	<b>-790 613</b>	<b>58 467 686</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 099 124
årets förlust	-790 613
	<b>-5 889 737</b>
behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	156 000
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-141 498
i ny räkning överföres	-5 904 239
	<b>-5 889 737</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 082 950	4 101 455
Övriga rörelseintäkter	3	126 582	149 688
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 209 532</b>	<b>4 251 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 189 854	-2 171 282
Övriga externa kostnader	5	-293 001	-270 969
Personalkostnader	6	-97 479	-85 651
Avskrivningar		-1 292 909	-945 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 873 243</b>	<b>-3 473 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>336 289</b>	<b>777 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 516	3 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 125 386	-1 475 891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 126 902</b>	<b>-1 472 492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-790 613</b>	<b>-695 222</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-790 613</b>	<b>-695 222</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	90 938 540	91 734 661
Inventarier, verktyg och installationer	8	86 012	97 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 024 552</b>	<b>91 832 461</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**91 024 552**

**91 832 461**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	9	66 962	35 914
Övriga fordringar	10	660 401	414 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 477	90 206
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>807 840</b>	<b>540 845</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**807 840**

**540 845**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**91 832 392**

**92 373 306**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

61 970 000

61 970 000

Fond för yttre underhåll

2 387 422

2 114 110

**Summa bundet eget kapital**

**64 357 422**

**64 084 110**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 099 124

-4 130 589

Årets resultat

-790 613

-695 222

**Summa fritt eget kapital**

**-5 889 737**

**-4 825 811**

**Summa eget kapital**

**58 467 685**

**59 258 299**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

32 705 000

32 555 000

Leverantörsskulder

137 415

131 926

Skatteskulder

26 456

116 560

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

495 836

304 171

Övriga skulder

0

7 350

**Summa kortfristiga skulder**

**33 364 707**

**33 115 007**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**91 832 392**

**92 373 306**

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-790 613	-695 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 292 909	945 971
Förändring skatteskuld/fordran	-98 796	-88 269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>403 500</b>	<b>162 480</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-27 369	24 492
Förändring av kortfristiga fordringar	105 004	-89 404
Förändring av leverantörsskulder	5 489	-42 485
Förändring av kortfristiga skulder	342 769	16 621 004
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>829 393</b>	<b>16 676 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-485 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-485 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	0	-17 002 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-17 002 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>344 393</b>	<b>-326 413</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	315 670	642 084
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>660 063</b>	<b>315 671</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

### Anläggningstillgångar och tillämpade avskrivningstider

Byggnad (stomme och grund)	120 år
Stamledningar värme	80 år
Stammar vatten- och avloppsledningar	60 år
Tak	60 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Elinstallationer	50 år
Balkong	50 år
Hissar	30 år
Undercentral (värmeväxlare)	25 år
Ventilation	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 512 658	3 512 658
P-plats och garage	346 620	326 237
Elintäkter IMD	223 671	262 560
	<b>4 082 949</b>	<b>4 101 455</b>

I årsavgiften ingår el (enligt faktiskt förbrukning via IMD), värme, vatten, bredband och TV.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Intäkter SFF Väveriet (uppvärmning garage)	112 710	137 883
Avgift andrahandsupplåtelse	12 145	11 460
Betalningspåminnelse	180	360
Övriga momspliktiga ersättningar och intäkter	1 556	0
	<b>126 591</b>	<b>149 703</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	62 349	98 617
Trädgårdsskötsel	2 518	0
Trivselåtgärder	594	0
Städkostnader (grundavtal samt tilläggsarbeten)	88 310	44 625
Serviceavtal	29 620	27 866
Hisservice/besiktning	30 065	26 404
Portar	686	0
Besiktningkostnader	0	4 069
Gemensamhetsanläggningar	382 906	359 821
Reparationer	54 850	97 149
Hissreparationer	16 504	170 936
Planerat underhåll	141 498	58 688
Fastighetsel	238 716	189 902
Uppvärmning	577 401	542 905
Vatten och avlopp	232 710	205 383
Avfallshantering	47 722	79 801
Fastighetsförsäkring	99 786	90 789
Kabel-tv	68 184	67 848
Bredband	97 188	97 188
Förbrukningsinventarier	17 571	1 999

Förbrukningsmaterial	676	7 292
	<b>2 189 854</b>	<b>2 171 282</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetskatt	20 390	20 860
Fastighetsavgift	86 200	81 500
Telefoni	4 819	18 273
Hemsida	1 158	1 121
Föreningsgemensamma kostnader	5 588	6 812
Revisionsarvode	17 240	16 325
Ekonomisk förvaltning med tillägsarbeten	134 286	107 914
Underhållsplan	11 214	10 856
Gåvor	387	0
Övriga poster	11 719	7 307
	<b>293 001</b>	<b>270 968</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	79 500	70 500
Sociala avgifter	17 979	15 151
	<b>97 479</b>	<b>85 651</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Hissmodernisering	485 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 485 000</b>	<b>87 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-12 265 339	-11 331 156
Årets avskrivningar	-1 281 121	-934 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 546 460</b>	<b>-12 265 339</b>
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 938 540</b>	<b>91 734 661</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 039 000	83 086 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	48 000 000
	<b>132 039 000</b>	<b>131 086 000</b>

### Not 8 Elinstallation

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 876	176 876
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 876</b>	<b>176 876</b>
Ingående avskrivningar	-79 077	-67 289
Årets avskrivningar	-11 788	-11 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 865</b>	<b>-79 077</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 011</b>	<b>97 799</b>

### Not 9 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Uppvärmning Väveriet SFF	34 391	30 712
Hyres- och avgiftsfordringar	32 571	5 202
	<b>66 962</b>	<b>35 914</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41	98 995
Avräkningsfordran på Fastum	660 063	315 670
Avräkning Fastum	297	60
	<b>660 401</b>	<b>414 725</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	23 852	28 229
Kabel-TV	17 335	17 046
Serviceavtal - KTC	2 216	2 183
Serviceavtal - Kiona Sweden	5 353	4 829
Ekonomisk Förvaltning	23 622	21 500
Bredband	8 099	8 099
Telia Företagsabonnemang	0	4 819
Avfallshantering	0	3 501
	<b>80 477</b>	<b>90 206</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Villkors- Nordea	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	Hypotek AB	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2,234	2026-09-17	16 752 500	17 002 500
Nordea Hypotek AB	2,211	2026-09-25	15 552 500	15 552 500
Nordea Hypotek AB	2,340	2026-03-05	400 000	0
			<b>32 705 000</b>	<b>32 555 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			32 705 000	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: 32 705 000 kr

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	19 162	19 863
Beräknat arvode för revision	14 502	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	351 123	173 098
Fastighetsel	28 748	17 754
Fjärrvärme	78 675	75 068
Reparation	3 325	0
Gemensamhetsanläggning	0	4 390
Utlägg föreningsstämma	300	0
	<b>495 835</b>	<b>304 173</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 030 000	43 030 000
	<b>42 030 000</b>	<b>43 030 000</b>

Årsredovisningen har beslutats xx månad 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Åke Lidberg  
Ordförande

Jenny Andersson  
Ledamot

Per Bergfors  
Ledamot

Anna Nordanstig  
Ledamot

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

Peter Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Kungsängen\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-17 08:59:22

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Nordanstig (19740107XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-13 09:40:41
 JENNY ANDERSSON (19711021XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-16 17:38:41
 PER BERGFORS (19480504XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-13 15:20:10
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2026-03-17 08:59:21
 ÅKE LIDBERG (19500621XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-13 16:31:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Kungsängen\_1.pdf (234929 byte)

2D88008ADB57570657504040053A2860C598B7DDD7FA68312C8453EEB5FBBEDE09538D4AE3EF7946EA3C  
3E45AABA27FB8A33FD1AD090B04411D635BBD1E2CB8B

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

# 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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: 2026-03-17 09:01:55

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2026-03-17 09:01:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (357589 byte)

5912BAE94F18C742BD9DC99C824E9DD73EEE7EC7D92FE16A7F3D64AB7EFA95CF5ED6650DF41F880C3A89  
DFBEB65594B998F59B32EB37DE617A4BD6C398DE334D

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support