



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kungsänget

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsänget med säte i Umeå org.nr. 769610-5373 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Umeå Kyrkhamnsskolan 1	2005-01-01	2004
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 380
30	carportplatser	0
34	p-platser med el/elbilsladdning	0
Totalt 124 objekt		4 380

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Louise Filipsson	Ordförande	2025-05-09
Sofia Stolt	Ledamot	2024-06-02
Simon Dahlgren	Ledamot	2025-05-09
Christoffer Holmström	Ledamot	2025-05-09
Alexander Pettersson Bergström	Ledamot	2024-06-02
Niklas Gyllingmark	Suppleant	2025-05-09
Alice Pettersson Sandström	Suppleant	2025-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Pettersson Bergström, Sofia Stolt, Niklas Gyllingmark samt Alice Pettersson Sandström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Louise Filipsson, Niklas Gyllingmark, Sofia Stolt, Simon Dahlgren, Christoffer Holmström och Alexander Pettersson Bergström

Revisorer har varit: Jörgen Bang vald av föreningen, samt en auktoriserad revisor från Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Lisa Stolt (sammankallande) och Linda Calmarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar samt 9 st fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad samt att en avgift på 35 kr ska läggas till på varje parkering för att täcka avläsningsavgiften till Zpark.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt ut sanden på våra lekplatser till träflis
- Monterat ryggskydd på takstegar
- Justerat och plåtskott alla förrådsdörrar

I samband med omläggning av lån 2025-12-30 valde styrelsen att amortera 1 000 000 SEK.

Årtal	Åtgärd
2008	Asfaltering
2011	Ommålning fasader
2012	Forts. ommålning fasader
2013	Ventilation
2015	Ventilation
2016	Asfaltering
2017	Asfaltering
2017	Ventilation
2020	OVK och energideklaration
2020	Belysning carport och väggar
2021	Byte ventilationsaggregat
2022	Byte ventilation
2023	Filterbyte i lägenheterna
2024	Laddstolpar på parkeringsplatser
2024	Uppdatering av fasadbelysning till LED
2024	Underhåll av tak
2024	Markarbete förråd vid hus 38
2025	OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Inga planerade åtgärder för 2026 eller 2027.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	203	224	278	338	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 037	7 377	7 671	7 782	7 893
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 037	7 377	7 671	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	250	241	215	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	903	881	879	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	938	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 245	4 105	4 099	4 011	3 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	-284	-203	122	394	-751
Soliditet, %	47	46	45	45	44

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader jämfört med föregående år samt bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar.

Föreningens kassaflöde är negativt med -714 168 kr. Det beror på att föreningen gjort en extraamortering av föreningens lån på 1 Mkr samt utfört en del underhållsåtgärder som finansierats med egna medel. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1% från och med 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 285 000	0	0	22 285 000
Underhållsfond, kr	4 183 716	0	-148 924	4 034 792
S:a bundet eget kapital, kr	26 468 716	0	-148 924	26 319 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 866 916	-202 874	148 924	1 812 966
Årets resultat, kr	-202 874	202 874	-283 622	-283 622
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 664 042	0	-134 698	1 529 344
S:a eget kapital, kr	28 132 758	0	-283 622	27 849 136

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 924 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 664 042
Årets resultat, kr	-283 622
Reservation till underhållsfond, kr	-8 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 924
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 529 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 529 344
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 245 063	4 105 441
Övriga rörelseintäkter		268	4 135
Summa Rörelseintäkter		4 245 331	4 109 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 642 472	-2 345 766
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 330	-105 587
Personalkostnader	Not 5	-66 353	-74 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 017 481	-997 288
Summa Rörelsekostnader		-3 798 637	-3 522 931
Rörelseresultat		446 694	586 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 962	23 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-743 279	-812 651
Summa Finansiella poster		-730 317	-789 519
Resultat efter finansiella poster		-283 622	-202 874
Resultat före skatt		-283 622	-202 874
Årets resultat		-283 622	-202 874

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	58 166 319	59 172 269
Inventarier	Not 9	126 844	138 375
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 293 163	59 310 644
Summa Anläggningstillgångar		58 293 163	59 310 644

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		744	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	749 522	982 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 929	125 855
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		892 195	1 108 721
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	500 684	1 040 850
<i>Summa Kassa och bank</i>		500 684	1 040 850
Summa Omsättningstillgångar		1 392 878	2 149 572
Summa Tillgångar		59 686 041	61 460 216

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 285 000	22 285 000
Fond för yttre underhåll	4 034 792	4 183 716
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	26 319 792	26 468 716
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 812 966	1 866 916
Årets resultat	-283 622	-202 874
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 529 344	1 664 042
Summa Eget kapital	27 849 136	28 132 758

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1318 390 303	21 331 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	18 390 303	21 331 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 431 000	10 978 303
Leverantörsskulder	221 074	297 839
Skatteskulder	201 240	193 140
Övriga kortfristiga skulder	1 187	5 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14592 101	521 466
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 446 602	11 996 458
Summa Skulder	31 836 905	33 327 458
Summa Eget kapital och skulder	59 686 041	61 460 216



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	446 694	586 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 017 481	997 288
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 017 481	997 288
Erhållen ränta	1 348	23 132
Erlagd ränta	-748 878	-797 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	716 646	809 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 140	-177 536
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 046	74 011
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	57 186	-103 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	773 832	705 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-330 435
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-330 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 488 000	-1 288 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 488 000	-1 288 000
Årets kassaflöde	-714 168	-912 627
Likvida medel vid årets början	1 854 305	2 766 932
Likvida medel vid årets slut	1 140 136	1 854 305



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 679 920	3 607 680
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	139 818	121 279
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	136 622	129 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	254 880	242 286
	Hyror förbrukningsbaserad	12 225	1 386
	Övriga primära intäkter	25 462	13 449
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 248 927	4 115 680
	Hyresbortfall	-3 864	-10 239
	<i>Summa</i>	-3 864	-10 239
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 245 063	4 105 441

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-407 168	-327 024
	Snö och halk-bekämpning	-269 355	-195 979
	Reparationer	-238 548	-158 113
	Planerat underhåll	-156 924	-184 529
	Försäkringsskador	-24 283	0
	El	-292 150	-289 929
	Uppvärmning	-509 806	-488 076
	Vatten	-293 838	-278 503
	Sophämtning	-123 516	-113 073
	Fastighetsförsäkring	-83 895	-75 353
	Kabel-TV och bredband	-139 549	-137 387
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 440	-97 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 642 472	-2 345 766

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 998
	Administrationskostnader	-18 272	-50 286
	Extern revision	-40 000	-38 575
	Föreningsverksamhet	-9 606	-3 461
	Övriga förvaltningskostnader	-4 451	-9 267
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 330	-105 587
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 950	-57 145
	Revisionsarvode	-1 800	-1 800
	Sociala avgifter	-11 603	-15 345
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 353	-74 290
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-981 781	-961 588
	Avskrivning på markanläggning	-24 169	-24 169
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 531	-11 531
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 017 481	-997 288
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-739 356	-809 088
	Övriga räntekostnader	-3 923	-3 563
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-743 279	-812 651

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 270 435	57 940 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 070 000	10 070 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	530 840	530 840
	Årets investeringar	0	330 435
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 871 276	68 871 276
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 699 007	-8 713 250
	Årets avskrivningar	-1 005 950	-985 757
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 704 957	-9 699 007
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 166 319	59 172 269
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	104 800 000	95 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 950 000	45 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 950 000	45 950 000
Not 9	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	266 453	266 453
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	266 453	266 453
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-128 078	-116 546
	Årets avskrivningar	-11 531	-11 531
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-139 609	-128 078
	<i>Inventarier</i>	126 844	138 375

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	639 453	813 454
Övriga fordringar	110 069	169 412
Summa Övriga fordringar	749 522	982 866

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	87 707	83 895
Upplupna ränteintäkter	11 615	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 607	41 960
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 929	125 855

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto SBAB	500 684	721 684
Sparkonto Swedbank	0	319 167
Summa Kassa och bank	500 684	1 040 850

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	2,54%	2028-09-30	5 500 000	0
Stadshypotek 164-4251	3,66%	2029-04-30	3 600 000	200 000
Stadshypotek 164-4251	2,73%	2027-12-30	3 044 303	0
Stadshypotek 164-4251	4,43%	2026-10-30	4 431 000	288 000
Stadshypotek 164-4251	1,27%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek 164-4251	2,73%	2027-12-30	6 446 000	0
			30 821 303	488 000

Långfristig del	18 390 303
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 231 000
Kortfristig del	12 431 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	488 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 952 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	364 571	321 904
	Upplupna räntekostnader	21 960	27 559
	Övriga upplupna kostnader	205 570	172 003
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	592 101	521 466

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 26 februari 2026

Umeå den dag som framgår av elektronisk signatur

Ann-Louise Filipsson
Styrelseordförande

Christoffer Holmström

Sofia Stolt

Simon Dahlgren

Alexander Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Jörgen Bang
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsänget, org.nr 769610-5373.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsänget 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsänget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande 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, eller
- 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Jörgen Bang
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kungsänet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571426049**

Ann-Louise Filipsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 21:14:25



Christoffer Holmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 14:49:31



Sofia Stolt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 20:04:50



Simon Dahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:28:32



Alexander Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:13:29



Jörgen Bang

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 06:21:04



Emilie Båvner

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:37:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kungsänet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572176114**

Jörgen Bang

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 07:41:12



Emilie Båvner

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:34:12



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.