

Årsredovisning 2024

Brf Kungsängsliljan

716401-3018



Simpleko

Signed document (tWoiIy)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsängsliljan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30 hos Bolagsverket. Värdeåret är 1984.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Kungsängen 11:10 bebyggdes 1985 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 97 lägenheter och 3 lokaler, varav 3 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns tillgång till 9 garage- och 11 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12	st 1 rum och kök	
02	st 2 rum och kokvrå	
16	st 2 rum och kök	
41	st 2 1/2 rum och kök	
12	st 3 1/2 rum och kök	
14	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 7437,9 m2 Total lokalyta: 777,9 m2

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontorslokal	117,9	Tills vidare
Butik	57,0	Tills vidare
Restaurang	603,0	Tills vidare

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Kurt Ekelund	Ordförande
Anna Brita Lindahl	Ledamot
Lars Christer Heedh	Ledamot
Agneta Simonsson	Suppleant
Lars Kyllerstedt	Suppleant

Valberedning

Anne-Catherine Matsson, Yvonne Höjjer

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Linda Sandler	Revisor	Auktoriserad revisor	Folkesson Råd o Revision AB
---------------	---------	----------------------	-----------------------------

Patrik Lager	Revisorssuppleant	Auktoriserad revisor	Folkesson Råd o Revision AB
--------------	-------------------	----------------------	-----------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. Nyval av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

2021-2022 ● Byte av all armatur i de allmänna utrymmena

Planerade underhåll

2025-2026 ● endast löpande underhåll

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och gårdsskötsel	Boservice
Städning	Glans och Fresh
Simpleko	Ekonomiadministration

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kungsängen S:4, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gårdsskötsel.

Övrig verksamhetsinformation

Medlemskap i föreningen innebär även medlemskap i Kungsängsliljorna ekonomisk förening

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det ekonomiska resultatet innebar ett underskott på 2.110 tkr att jämföra med det budgeterade underskottet på 1.878 tkr. Det stora budgeterade underskottet kunde göras mot bakgrund av en stark kassa och behov av stora investeringar. Den huvudsakliga förklaringen för överskridandet är att kostnaderna för planerat underhåll (se nedan) budgeterades till 2.500 tkr men visade sig uppgå till 3.071 tkr.

Året har präglats av tre stora investeringar inom vatten-värmeområdet enligt följande:

- Byte av VVC-pump (varmvattenscirkulation) för bättre injustering/värmestyrning av värme inklusive byte av termostater i lägenheterna och i de allmänna utrymmena.
- Byte av avstängningsventiler mm för värmesystemet i trapphus (schackten)
- En ingående besiktning av spillvattensystemet, inklusive några akuta åtgärder. Besiktning är en avsedd att bedöma nuläget för spillvattensystemet för att i framtiden kunna bedöma förändringar inför kommande åtgärder (stambyten/andra insatser)

I samtliga fall har ett antal akuta insatser gjorts i respektive system.

Insatserna inom värmeområdet syftar till en jämnare värmefflöde, motiverat i sig men särskilt angeläget mot bakgrund av att fjärrvärmekostnaden (taxan) har ökat kraftigt under senare år. För år 2024 uppgick kostnaden till 932 tkr att jämföra med 309 tkr år 2021.

Insatserna inom värmesystemet bekräftar än en gång att ledningssystemet (rören) har byggts med för kläna dimensioner. Detta leder till tryckförluster i ledningarna och svårt att hålla värmen i systemets ytterkanter. Noteras vidare att utfallet för kostnad fastighetsel blev 582 tkr, att jämföra med budgeterat 832 tkr. Bakgrunden är en försiktig budgetering mot bakgrund av de tidigare mycket kraftiga prisökningarna/svängningarna. Av intresse är att föreningens årliga elförbrukning 2023/2024 har minskat med 25 % i jämförelse med 2020/2021. Byte till LED-lampor i kombination med rörelstyrningen åren 2020/2021 har uppenbarligen haft effekt.

Föreningen har under året drabbats av en stor och en mindre vattenskada samt kvardröjande ekonomiska konsekvenser av en tidigare skada. Föreningen är visserligen försäkrad med självrisk ett prisbasbelopp, men om vattenskadorna, liksom årets skada, härrör från ingjutna rör utgår dubbel självrisk. I sammanhanget bör dock erinras om att även om den ekonomiska effekten är betydande kan den ändå inte jämföras med det besvär som drabbar den enskilde lägenhetsinnehavaren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har under året höjt sin beredskap under kris och krig på olika sätt. Gasolldrivna kaminer och spisar inklusive gasoltuber har förrådsställt liksom ett antal vattenflaskor. Trappombud har utsetts som i sex fall av åtta som utbildat de boende i hemberedskap, ajourfört anhöriglistor mm. En arbetsgrupp har efter stöd från en sakkunnig gått igenom den materiel som enligt bestämmelserna finns lagrad i skyddsrummen. Det konstaterades att trots godkänd kontroll med åtgärder år 2017 visade det sig att en betydande del av materielen är uttjänt. En dialog med anledning av detta har inletts.

Föreningens 40-åriga tillvaro firades på sätt som framgår av redovisningen från den ekonomiska föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 594 878	7 071 062	6 944 275	6 886 024
Resultat efter fin. poster	-2 106 779	581 409	793 315	943 892
Soliditet (%)	42	45	44	42
Yttre fond	11 264 127	11 207 247	11 200 115	10 950 115
Taxeringsvärde	210 512 000	210 512 000	210 512 000	159 904 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	969	904	887	887
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	92,9	94,7	95,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 053	4 107	4 172	4 300
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 662	3 710	3 769	3 884
Sparande per kvm totalyta, kr	199	175	207	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	89	99	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	99	90	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	36	36	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	225	226	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	1,41	0,91	0,95
Räntekänslighet (%)	4,18	4,54	4,70	4,85

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust på - 2 106 tkr där avskrivningar (icke likviditetspåverkande) står för 677 tkr. Förlusten beror, som beskrivits tidigare, till stor del på de underhållskostnader som föreningen haft under 2024, totalt 3 070 tkr. Avgifterna har vidare höjts med 7% från 1 januari 2024. Styrelsen gör bedömningen att årets förlust inte utgör någon fara för att föreningen inte ska kunna betala sina framtida ekonomiska förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 876 062	-	-	3 876 062
Fond, yttre underhåll	11 207 247	-	56 880	11 264 127
Balanserat resultat	10 099 580	581 409	-56 880	10 624 109
Årets resultat	581 409	-581 409	-2 106 779	-2 106 779
Eget kapital	25 764 298	0	-2 106 779	23 657 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 624 109
Årets resultat	-2 106 779
Totalt	8 517 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 070 904
Balanseras i ny räkning	11 338 234
	8 517 330

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 594 878	7 071 062
Övriga rörelseintäkter	3	292 725	168 033
Summa rörelseintäkter		7 887 603	7 239 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 804 598	-4 671 350
Övriga externa kostnader	9	-904 498	-763 832
Personalkostnader	10	-140 019	-119 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 732	-669 690
Summa rörelsekostnader		-9 524 847	-6 224 712
RÖRELSERESULTAT		-1 637 244	1 014 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	43 280	1 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-512 815	-434 087
Summa finansiella poster		-469 535	-432 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 106 779	581 409
ÅRETS RESULTAT		-2 106 779	581 409

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	52 937 907	53 548 719
Maskiner och inventarier	14	151 732	216 652
Summa materiella anläggningstillgångar		53 089 639	53 765 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 089 639	53 765 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 106	79 697
Övriga fordringar	15	63 727	56 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	247 165	307 459
Summa kortfristiga fordringar		355 998	443 726
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 467 212	3 503 802
Summa kassa och bank		2 467 212	3 503 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 823 210	3 947 528
SUMMA TILLGÅNGAR		55 912 849	57 712 899

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 876 062	3 876 062
Fond för yttre underhåll		11 264 127	11 207 247
Summa bundet eget kapital		15 140 189	15 083 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 624 109	10 099 580
Årets resultat		-2 106 779	581 409
Summa fritt eget kapital		8 517 330	10 680 989
SUMMA EGET KAPITAL		23 657 519	25 764 298
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	25 057 671	25 408 671
Summa långfristiga skulder		25 057 671	25 408 671
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 088 249	5 136 465
Leverantörsskulder		936 860	281 389
Skatteskulder		8 923	24 156
Övriga kortfristiga skulder		191 503	168 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	972 124	929 701
Summa kortfristiga skulder		7 197 659	6 539 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 912 849	57 712 899

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 637 244	1 014 383
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	675 732	669 690
	-961 512	1 684 073
Erhållen ränta	43 280	1 113
Erlagd ränta	-501 025	-391 700
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 419 257	1 293 486
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 728	-69 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	694 155	-48 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-637 374	1 175 501
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-142 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-142 419
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-399 216	-484 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-399 216	-484 676
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 036 590	548 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 503 802	2 955 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 467 212	3 503 802

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsängsliljan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	106 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 203 799	6 716 127
Övriga årsavgifter	0	-17 505
Hysesintäkter, lokaler	125 772	118 958
Hysesintäkter garage och p-platser	183 652	162 800
Övriga intäkter	31 593	22 540
Gästrum	32 700	54 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 362	13 392
Summa	7 594 878	7 071 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	3 849	6 326
Övriga rörelseintäkter	10	8
Försäkringsersättning	288 866	0
Elstöd	0	161 700
Summa	292 725	168 033

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	255 968	251 171
Städning	199 837	350 847
Sotning	0	6 642
Besiktning och service	156 159	236 618
Yttre skötsel	54 020	34 269
Summa	665 984	879 548

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	799 646	744 059
Summa	799 646	744 059

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	3 070 904	193 120
Summa	3 070 904	193 120

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	582 090	731 860
Uppvärmning	932 632	817 572
Vatten	378 944	299 766
Sophämtning	270 243	296 839
Summa	2 163 910	2 146 036

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	150 604	139 428
Självrisker	167 100	0
Arrendeavgifter	162 382	138 000
Kabel-TV	390 838	201 906
Fastighetsskatt	233 230	229 253
Summa	1 104 154	708 587

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	94 855	83 444
Övriga förvaltningskostnader	661 405	536 512
Revisionsarvoden	25 140	22 564
Ekonomisk förvaltning	105 737	107 920
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	17 362	13 392
Summa	904 498	763 832

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	95 937	81 696
Löner, övrigt	26 500	22 160
Sociala avgifter	17 582	15 984
Summa	140 019	119 840

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2024	2023
Ränteintäkter från bank	42 617	364
Ränteintäkter skattekonto	663	749
Summa	43 280	1 113

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	512 765	433 976
Övriga räntekostnader	50	111
Summa	512 815	434 087

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 268 158	71 268 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 268 158	71 268 158
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 719 439	-17 108 627
Årets avskrivning	-610 812	-610 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 330 251	-17 719 439
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 937 907	53 548 719
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 495 000</i>	<i>6 495 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 312 000	96 312 000
Taxeringsvärde mark	114 200 000	114 200 000
Summa	210 512 000	210 512 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 522	304 103
Inköp	0	142 419
Utgående anskaffningsvärde	446 522	446 522
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-229 870	-170 992
Avskrivningar	-64 920	-58 878
Utgående avskrivning	-294 790	-229 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 732	216 652

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 121	39 505
Skattefordringar	26 933	17 065
Övriga fordringar	1 673	0
Summa	63 727	56 570

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 037	113 612
Försäkringspremier	64 820	59 849
Kabel-TV	92 308	106 061
Vatten	0	27 937
Summa	247 165	307 459

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-01-21	0,87 %	10 810 744	11 010 744
Swedbank	2025-01-24	1,10 %	6 673 648	6 742 648
Swedbank	2025-02-28	2,71 %	7 924 279	8 006 279
Nordea	2024-01-25	4,65 %		4 785 465
Nordea	2025-01-27	4,16 %	4 737 249	
Summa			30 145 920	30 545 136
Varav kortfristig del			5 088 249	5 136 465

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 149 840 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 103	9 323
El	45 975	60 085
Uppvärmning	127 884	126 078
Kabel-TV	265	428
Utgiftsräntor	82 781	70 991
Förutbetalda avgifter/hyror	644 116	644 796
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	972 124	929 701

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

66 721 000

2023-12-31

66 721 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av att den ekonomiska föreningen under 2024 genomfört stora avgiftshöjningar har föreningen beslutat att avgifterna för 2025 skall vara oförändrade

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Kurt Ekelund
Ordförande

Anna Brita Lindahl
Ledamot

Lars Christer Heedh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Folkesson Råd o Revision
Linda Margareta Sandler
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2025-06-01 11:56:02 CEST

RESLY

Title: Brf Kungsängsliljan ÅR 2024.pdf

Initiated By: linda.sandler@folkessonab.se (linda.sandler@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Kurt Ekelund signed at 2025-06-01 11:05:21 CEST with Swedish BankID (19450921-XXXX)
- Lars Christer Heedh signed at 2025-05-27 16:34:44 CEST with Swedish BankID (19490724-XXXX)
- Anna Brita Lindahl signed at 2025-05-27 20:56:17 CEST with Swedish BankID (19460220-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2025-06-01 11:56:02 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6835c51222f61888346b8b90 Digest: tWoiIyD5IQRvhBRXiCQyAAPhfz0WE6xNBFfOFv2Hj4M=

Signed document (tWoiIy)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsängsliljan

Org.nr. 716401-3018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsängsliljan för år 2024.

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 upphöra med 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 Brf Kungsängsililjan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 försummelse 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 underskrift

Linda Sandler
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2025-06-01 11:56:02 CEST

RESLY

Title: BRF Kungsängsliljan RB 2024.pdf

Initiated By: linda.sandler@folkessonab.se (linda.sandler@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2025-06-01 11:56:02 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6835c51222f61888346b8b8a Digest: gMFSm3Vcu22/dFXfLxf7RP7aIc7vtlshAo5suf/yrWI=

Signed document (gMFSm3)