Årsredovisning 2025

Brf Kungsgatan 66 tre

769639-6204

@home

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 tre

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 16

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

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.

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2022. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Kungsängen 44:4 i Uppsala kommun.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt ca. 4 292 m^2 och biarea ca 77 m^2. Antalet parkeringsplatser är 30 varav 28 i garage och två st parkeringsplatser med carport i gemensamhetsanläggning. Av föreningens p-platser är fem platser försedda med laddbox för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning omfattar garage, yttre garage, garageinfarter, carportar, cykelparkering, hiss, gård, grönytor och dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende soprum upplåtet i fastigheten Kungsängen 44:1.

Förenings ekonomi

Årsavgifter

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 44 kr/m^3 och el 1,30 kr/kWh inkl. moms.

Styrelsens sammansättning

Emma Maria Elisabeth Thörnvall	Ordförande
Andreas Signell	Styrelseledamot
Jonas Lundh	Styrelseledamot
Kent Niclas Lappalainen	Styrelseledamot
Carl Anton Peter Lindén	Suppleant

Valberedning

Petra Östlund (sammankallande) och Faria Safari

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Revisorer

Caroline Ferm	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Brandsäkring av fastighet	Brandsäkra AB
El	Eon
Tagg/passagesystem	Bravida

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I februari 2025 omförhandlades ett lån till en väsentligt lägre ränta. I februari 2026 kommer ytterligare ett lån att förhandlas om, vilket förväntas medföra betydande kostnadsreduktioner.

Ett fördjupat samarbete med JM Teknisk Förvaltning har inletts, inklusive en garanti för att öppna ärenden ska åtgärdas, vilket i förlängningen bidrar positivt till föreningens ekonomiska utveckling.

Förändringar i avtal

E.ON är föreningens nya elleverantör, vilket beräknas innebära en årlig besparing om cirka 50 000 kronor.

Bravida har övertagit hanteringen av vårt tagg- och passersystem från Malux, vilket innebär både lägre kostnader och närmare tillgång till support.

Bredablick har övertagit ansvaret för skötseln av våra gemensamma ytor, inklusive innergård samt inre och yttre garage.

Ett nytt avtal avseende städtjänster är för närvarande under upphandling.

Övriga uppgifter

En kontinuerlig och tydlig kommunikation har etablerats, och välkomstbrev till nyinflyttade har även införts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 882 329	4 774 080	3 617 774	-
Resultat efter fin. poster	-971 261	-1 323 655	-128 880	-
Soliditet (%)	76	76	76	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	992	992	743	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	89,2	86	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 468	14 468	14 570	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 468	14 468	14 570	-
Sparande / kvm totalyta, kr	76	-6	120	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	320	138	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	4,15	-	-
Räntekänslighet (%)	14,58	14,58	19,61	-

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	119 360 000	-	-	119 360 000
Upplåtelseavgifter	80 475 000	-	-	80 475 000
Fond, yttre underhåll	115 539	-	131 070	246 609
Balanserat resultat	-244 419	-1 323 657	-131 070	-1 699 146
Årets resultat	-1 323 657	1 323 657	-971 261	-971 261
Eget kapital	**198 382 463**	**0**	**-971 261**	**197 411 202**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 699 146
Årets resultat	-971 261
Totalt	**-2 670 407**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Resevering fond för yttre underhåll	131 070
Balanseras i ny räkning	-2 801 477
	-2 670 407

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

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 882 329	4 774 080
Rörelseintäkter		-4	511
Summa rörelseintäkter		**4 882 325**	**4 774 591**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 967 032	-2 005 220
Övriga externa kostnader	6	-151 388	-129 181
Personalkostnader	7	-78 850	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 296 972	-1 296 972
Summa rörelsekostnader		**-3 494 243**	**-3 510 224**
RÖRELSERESULTAT		**1 388 082**	**1 264 367**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 359 343	-2 588 545
Summa finansiella poster		**-2 359 343**	**-2 588 024**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-971 261**	**-1 323 657**
ÅRETS RESULTAT		**-971 261**	**-1 323 657**

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 14	259 241 408	260 538 380
Summa materiella anläggningstillgångar		**259 241 408**	**260 538 380**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**259 241 408**	**260 538 380**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 637	34 721
Övriga fordringar	9	583 756	998 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 167	118 851
Summa kortfristiga fordringar		**766 560**	**1 151 927**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**766 560**	**1 151 927**
SUMMA TILLGÅNGAR		**260 007 968**	**261 690 307**

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 835 000	199 835 000
Fond för yttre underhåll		246 609	115 539
Summa bundet eget kapital		**200 081 609**	**199 950 539**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 699 146	-244 419
Årets resultat		-971 261	-1 323 657
Summa fritt eget kapital		**-2 670 407**	**-1 568 076**
SUMMA EGET KAPITAL		**197 411 202**	**198 382 463**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	45 515 000	47 165 000
Summa långfristiga skulder		**45 515 000**	**47 165 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	16 140 000	14 930 000
Leverantörsskulder		93 890	286 587
Skatteskulder		41 180	0
Övriga kortfristiga skulder	12	-2 929	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	809 625	926 253
Summa kortfristiga skulder		**17 081 766**	**16 142 845**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**260 007 968**	**261 690 307**

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 388 082**	**1 264 367**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 296 972	1 296 972
	2 685 054	**2 561 339**
Erhållen ränta	0	521
Erlagd ränta	-2 359 343	-2 588 545
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**325 711**	**-26 685**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 705	-97 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-271 079	291 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**39 927**	**166 714**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-440 000**	**-440 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-400 073**	**-273 286**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**936 905**	**1 210 191**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**536 832**	**936 905**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 tre är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	120 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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 896 974	3 886 284
Hyresintäkter garage	602 884	501 360
Intäkter internet	152 492	176 880
Varmvatten periodisering	250	770
Varmvatten, moms	58 734	56 479
El	2 264	-396
El, moms	149 043	137 983
Dröjsmålsränta	84	133
Administrativ avgift	0	250
Andrahandsuthyrning	19 604	14 337
Summa	**4 882 329**	**4 774 080**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	318 944	287 371
Besiktning och service	98 179	62 140
Övrigt	0	6 625
Löpande rep och underhåll ventilation	0	2 806
Löpande rep och underhåll hissar	15 410	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	37 523	2 596
Reparation försäkringsskada	6 426	0
Summa	**476 482**	**361 538**

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	439 156	699 052
Uppvärmning	417 599	373 752
Vatten	254 972	239 758
Sophämtning	72 609	82 445
Summa	**1 184 336**	**1 395 006**

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 017	22 511
Självrisker	11 400	0
Kabel-TV	2 858	17 457
Bredband	154 611	158 707
Gemensamhetsanläggning	29 168	50 000
Beräknad fastighetsskatt	84 160	0
Summa	**306 214**	**248 675**

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 488
Övriga förvaltningskostnader	29 913	11 410
Revisionsarvoden	33 834	24 406
Ekonomisk förvaltning	80 280	91 876
Konsultkostnader	7 361	0
Summa	**151 388**	**129 181**

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 850	18 852
Summa	**78 850**	**78 852**

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	262 700 000	262 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**262 700 000**	**262 700 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 161 620	-864 648
Årets avskrivning	-1 296 972	-1 296 972
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 458 592**	**-2 161 620**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**259 241 408**	**260 538 380**
I utgående restvärde ingår mark med	*107 063 113*	*107 063 113*

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	5 469
Skattekonto	46 924	55 982
Transaktionskonto	536 832	936 905
Summa	**583 756**	**998 355**

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 868	87 194
Försäkringspremier	41 084	17 259
Kabel-TV	10 455	0
Bredband	1 760	14 398
Summa	**156 167**	**118 851**

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-02-25	2,68 %	14 490 000	14 930 000
Swedbank	2026-02-25	4,19 %	15 700 000	15 700 000
Swedbank	2027-02-25	4,07 %	15 700 000	15 700 000
Swedbank	2028-02-25	3,99 %	15 765 000	15 765 000
Summa			**61 655 000**	**62 095 000**
Varav kortfristig del			16 140 000	14 930 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 455 000 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 12, ÖVRIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	11	5
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-2 940	0
Summa	**-2 929**	**5**

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	41 694	121 202
Uppvärmning	47 446	53 533
Utgiftsräntor	212 135	236 345
Uppl kostn renhållningsavg	0	3 106
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbetalda avgifter/hyror	393 098	390 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 000	60 000
Beräknat revisionsarvode	36 400	43 000
Summa	**809 625**	**926 253**

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 865 000	62 865 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har, efter inträffade inbrott, brytskydd installerats på samtliga entrédörrar. Dessutom har dörrar i källaren bytts ut och utrustats med brytskydd. Åtgärderna har genomförts för att förebygga framtida inbrott. Styrelsen har beslutat om en höjning av hyrorna med 1,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2026 i syfte att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar. Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med den 1 april 2026.

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Uppsala

Emma Maria Elisabeth Thörnvall
Ordförande

Andreas Signell
Styrelseledamot

Jonas Lundh
Styrelseledamot

Kent Niclas Lappalainen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Caroline Ferm
Auktoriserad revisor

BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.03.2026 13:56

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home · 18.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:
rk1uANu5Zg

ENVELOPE ID:
BJawRNO5-g-rk1uANu5Zg

DOCUMENT NAME:
Kungsgatan 66 tre ÅR 2025.pdf
18 pages

SHA-512:
79fd8047506209dab7ddea9f79334c965a0551587d56af
a0736283dcf50d30e6ccf18015cbcda53d35e4b4a3a072
5313aff2bf82c52048467cb2500834cfd26f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Maria Elisabeth Thörnvall	**Signed**	**18.03.2026 17:36**	**eID**	**Swedish BankID**
emma.thornvall@beijerbygg.se	Authenticated	18.03.2026 17:27	Low	IP: 83.185.47.109
2. ANDREAS SIGNELL	**Signed**	**18.03.2026 17:40**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.signell@gmail.com	Authenticated	18.03.2026 17:36	Low	IP: 81.229.143.199
3. JONAS LUNDH	**Signed**	**20.03.2026 10:10**	**eID**	**Swedish BankID**
jonas.lundh@ralis.se	Authenticated	20.03.2026 10:09	Low	IP: 82.118.29.251
4. KENT NICLAS LAPPALAINEN	**Signed**	**20.03.2026 10:25**	**eID**	**Swedish BankID**
lappalainen133@gmail.com	Authenticated	20.03.2026 10:25	Low	IP: 78.70.179.78
5. EMMA CAROLINE FERM	**Signed**	**20.03.2026 13:56**	**eID**	**Swedish BankID**
Caroline.Ferm@se.ey.com	Authenticated	20.03.2026 13:49	Low	IP: 193.234.231.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre, org.nr 769639-6204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre för år 2025-01-01-2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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:

- 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre för år 2025-01-01- 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor