

# Årsredovisning 2024

## Brf Kungsgatan 66 tre

769639-6204



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 tre

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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. 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.

### Förenings 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.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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.

### 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<sup>2</sup> och biarea ca 77 m<sup>2</sup>. 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.

### 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 2024 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 35,20 kr/m<sup>3</sup> och el 1,04 kr/kWh inkl. moms.

## Styrelsens sammansättning

Emma Thörnvall	Ordförande
Dennis Kenneth Fenton	Styrelseledamot
Emma Cecilia Wadestig	Styrelseledamot
Ariya Neshai	Styrelseledamot
Elisabeth Hansson	Suppleant

## Valberedning

Petra Östlund (sammanställande)  
Lars Vo

## Firmateckning

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

## Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Joakim Svensson  
Fredric Hävrén revisorssuppleant Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-21 och sträcker sig fram till 2053-02-02.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB  
Teknisk förvaltning JM@Home AB  
Brandsäkring av fastighet Brandsäkra AB

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hyrorna kommer ligga som idag även under 2025. För oss i styrelsen viktigt då det har varit några tuffa år som vi lämnar bakom oss.

Vi följer framåt JM:s rekommendationer för att bygga framtidens ekonomi i förening. Detta för att kunna utföra framtida underhåll av alla dess slag.

### Förändringar i avtal

Vi har tecknat avtal med Brandsäkra AB, de säkerhetsställer att allt är enligt regler och föreskrifter och att vi befinner oss i en brandsäker miljö.

### Övriga uppgifter

Vi jobbar för att säkra vår fastighet från inbrott, detta nu tillsammans med Trygghansa.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 102 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	4 774 080	3 617 774	-
Resultat efter fin. poster	-1 323 657	-128 880	-
Soliditet (%)	76	76	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	992	743	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	86	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 468	14 570	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 468	14 570	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-6	120	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	320	138	-
Räntekänslighet (%)	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 (totalt 194 462 kr) 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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -26 685 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vid inflytt fick alla höjd hyra med 30%, det har varit tufft för många och med hjälp av en extern person att räkna så såg vi möjligheten att slippa höjning detta året på avgifterna. Framåt ska vi bygga depåer för framtida renoveringar etc.

Vi kommer ha omförhandlingar av räntor framåt varje år och fick en fin sänkning på ett lån detta år från 4% till 2,7%.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	2024-12-31
Insatser	119 360 000	-	-	119 360 000
Upplåtelseavgifter	80 475 000	-	-	80 475 000
Fond, yttre underhåll	0	-	115 539	115 539
Balanserat resultat	0	-128 880	-115 539	-244 419
Årets resultat	-128 880	128 880	-1 323 657	-1 323 657
<b>Eget kapital</b>	<b>199 706 120</b>	<b>0</b>	<b>-1 323 657</b>	<b>198 382 463</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-244 419
Årets resultat	-1 323 657
<b>Totalt</b>	<b>-1 568 076</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	131 070
Balanseras i ny räkning	-1 699 146
	<b>-1 568 076</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 774 080	3 617 774
Rörelseintäkter		511	75 100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 774 591</b>	<b>3 692 873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-2 005 220	-868 375
Övriga externa kostnader	6	-129 181	-84 696
Personalkostnader	7	-78 852	-42 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 296 972	-864 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 510 224</b>	<b>-1 860 427</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 264 367</b>	<b>1 832 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		521	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 588 545	-1 961 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 588 024</b>	<b>-1 961 327</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 323 657</b>	<b>-128 880</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 323 657</b>	<b>-128 880</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8, 14	260 538 380	261 835 352
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>260 538 380</b>	<b>261 835 352</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>260 538 380</b>	<b>261 835 352</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34 721	9 522
Övriga fordringar	9	998 355	1 210 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 851	107 747
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 151 927</b>	<b>1 327 460</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 151 927</b>	<b>1 327 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>261 690 307</b>	<b>263 162 812</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		199 835 000	199 835 000
Fond för yttre underhåll		115 539	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>199 950 539</b>	<b>199 835 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-244 419	0
Årets resultat		-1 323 657	-128 880
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 568 076</b>	<b>-128 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>198 382 463</b>	<b>199 706 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	47 165 000	62 095 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 165 000</b>	<b>62 095 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 930 000	440 000
Leverantörsskulder		286 587	81 829
Övriga kortfristiga skulder	12	5	-1 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	926 253	841 167
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 142 845</b>	<b>1 361 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 690 307</b>	<b>263 162 812</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 264 367</b>	<b>1 832 447</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 296 972	864 648
	<b>2 561 339</b>	<b>2 697 095</b>
Erhållen ränta	521	0
Erlagd ränta	-2 588 545	-1 961 327
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-26 685</b>	<b>735 768</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 754	-66 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	291 153	335 886
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>166 714</b>	<b>1 005 623</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-8 950 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-8 950 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	60 920 000
Upptagna lån	0	62 865 000
Amortering av lån	-440 000	-186 730 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-440 000</b>	<b>-62 945 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-273 286</b>	<b>-70 889 377</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 210 191</b>	<b>72 099 568</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>936 905</b>	<b>1 210 191</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kungsgatan 66 tre 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.

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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 886 284	2 913 310
Hysesintäkter garage	501 360	418 020
Intäkter internet	176 880	132 565
Varmvatten periodisering	770	-638
Varmvatten, moms	56 479	39 546
El	-396	-1 133
El, moms	137 983	103 357
Dröjsmålsränta	133	45
Administrativ avgift	250	0
Andrahandsuthyrning	14 337	12 702
<b>Summa</b>	<b>4 774 080</b>	<b>3 617 774</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 340
Fastighetsskötsel	287 371	198 564
Besiktning och service	62 140	17 158
Övrigt	6 625	3 514
Löpande rep ventilation	2 806	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	2 596	0
Löpande rep och underhåll skadegörelse	0	7 629
<b>Summa</b>	<b>361 538</b>	<b>234 205</b>

## NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	699 052	55 169
Uppvärmning	373 752	225 904
Vatten	239 758	112 518
Sophämtning	82 445	56 799
<b>Summa</b>	<b>1 395 006</b>	<b>450 391</b>

## NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	22 511	16 539
Kabel-TV	17 457	129 740
Bredband	158 707	0
Gemensamhetsanläggning	50 000	37 500
<b>Summa</b>	<b>248 675</b>	<b>183 779</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 488	0
Övriga förvaltningskostnader	11 410	6 510
Revisionsarvoden	24 406	15 000
Ekonomisk förvaltning	91 876	63 186
<b>Summa</b>	<b>129 181</b>	<b>84 696</b>

#### NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	32 500
Sociala avgifter	18 852	10 209
<b>Summa</b>	<b>78 852</b>	<b>42 709</b>

#### NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	262 700 000	0
<b>Omklassificeringar</b>	262 700 000	262 700 000
<b>Årets inköp</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	262 700 000	262 700 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-864 648	0
<b>Årets avskrivning</b>	-1 296 972	-864 648
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 161 620	-864 648
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	260 538 380	261 835 352
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<b>107 063 113</b>	<b>107 063 113</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	5 469	0
Skattekonto	55 982	0
Transaktionskonto	936 905	1 210 191
<b>Summa</b>	<b>998 355</b>	<b>1 210 191</b>

## NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 194	42 313
Försäkringspremier	17 259	16 757
Kabel-TV	0	15 270
Vatten	0	33 407
Bredband	14 398	0
<b>Summa</b>	<b>118 851</b>	<b>107 747</b>

## NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-25	4,37 %	14 930 000	15 370 000
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
<b>Summa</b>			<b>62 095 000</b>	<b>62 535 000</b>
Varav kortfristig del			14 930 000	440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 895 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	5	9
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-1 313
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>-1 304</b>

## NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 000	30 885
Ei	121 202	72 829
Uppvärmning	53 533	71 689
Utgiftsräntor	236 345	238 107
Uppl kostn renhållningsavg	3 106	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	390 215	383 231
Beräknat revisionsarvode	43 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>926 253</b>	<b>841 167</b>

**NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

62 865 000

**2023-12-31**

62 865 000

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Emma Thörnvall  
Ordförande

---

Dennis Kenneth Fenton  
Styrelseledamot

---

Emma Cecilia Wedestig  
Styrelseledamot

---

Ariya Nещаie  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektronisk underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Joakim Svensson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 22:08

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 25.04.2025 11:03

DOCUMENT ID:

HyJZxC01lg

ENVELOPE ID:

ry0xg00Jxe-HyJZxC01lg

DOCUMENT NAME:

ÅR Kungsgatan 66 tre.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Maria Elisabeth Thörnvall emma.thornvall@beijerbygg.se	Signed Authenticated	25.04.2025 11:35 25.04.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.25.184
2. Dennis Kenneth Fenton dennis.fenton@icloud.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:00 28.04.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.179.90
3. Emma Cecilia Wadestig emma@wadestig.se	Signed Authenticated	28.04.2025 10:39 28.04.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.50.82
4. ARIYA NESHAIE ariyanashaie@live.se	Signed Authenticated	28.04.2025 11:44 28.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.7
5. JOAKIM SVENSSON Joakim.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.04.2025 22:08 28.04.2025 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.140.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOAKIM SVENSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 20:07:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.