

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 3:1, org.nr 716417-4604

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 3:1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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 på fel. 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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 3:1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

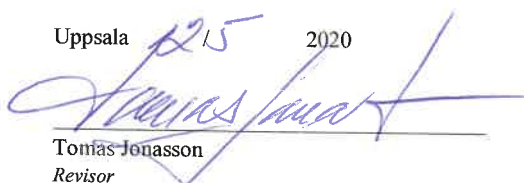
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2020



Tomas Jonasson  
Revisor

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kungsängen 3:1  
Org nr: 716417-4604



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsängen 3:1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Allmänt om verksamheten

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tid.

Bostadsrättsföreningen bildades 1983-09-22. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och föreningens organisationsnummer är 716417-4604.

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

Samtliga föreningens 17 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -67 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 3:1 i Uppsala kommun. Fastighetens adress är Östra Ågatan 51 A-D, 753 22 Uppsala.

På fastigheten finns tre byggnader med 17 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1901 och 1936.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>
1 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	8
3 rum och kök	3
4 rum och kök	2
5 rum och kök	3
Totalt antal lägenheter	17

Dessutom tillkommer

<u>Användning</u>	<u>Antal</u>
Garageplatser	2
P-platser	9

Total tomtarea 1 471 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 1 656 m<sup>2</sup>  
(för fördelning av årsavgiften enligt ekonomisk plan 2014)

Årets taxeringsvärde 36 807 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 28 420 000 kr

## Åtgärder för fastighetens reparationer, underhåll och investeringar, kumulativt

*Brandskyddsbesiktning ska utföras vart 8:e år (planerat mars 2020).*

*Sotning ska utföras vart 6:e år (planerat våren 2020).*

*Energideklarationer ska göras till Boverket vart 10:e år (senast 2010-03-02).*

*Spillvattenledningar ska spolras vart 7:e år (senast utfört september 2019).*

*Byte vattenmätare vart 5:e år (senast utfört 2019-10-29).*

*Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart 10:e år (planerat till mars 2020).*

- 1989 Vattenfall drar nya fjärrvärmeledningar via granntomten söderut, under gräsmattan till fjärrvärmecentralen i D-huset källare.
- 1992 Polyesterpapp med isolering, hängerännor D-huset. Ombyggnad av 4 balkonger trapphus D. Alla fasader renoverades. 4 stammar byttes (22 badrum, 6 wc och 17 kök).
- 1993 Renovering trapphus A.
- 1994 Byte av el-ledningar i källare. El-uttag och belysning i hobbyrummet. Byte av el-ledningar i cykelrum, trapphus B.
- 1996 Ventilationskontroll. Målning av betonggolvet i källare, tak, väggar, dörrar, fönster och rör.
- 1997 OVK-besiktning av ventilationen. Förrådsplanering A/B samt D källare.
- 1998 Fönstren målades trapphus D. Ny dörr till soprummet. Takplåtarbeten. Kallvattenstammen sönder, rep. Ny stam för kallvatten A/B- och D- huset.
- 1999 Hisschaktet isolerades. Golv, platonmatta, bilning tre fundament, fläkt i gamla tvättstugan.
- 2001 Bredband drogs in. Tvättmaskin Wascator W365H. Bytt VVC rör samt varmvattenledning från rörgarderoben i cykelrummet till C-huset lgh 301.
- 2002 Renovering källaren, trapphuset D.
- 2003 Inventering av elinstallationer i sju lägenheter och gemensamma utrymmen.
- 2005 Slamsugning av dagvattenbrunnar. Målning av källare. Flytt av förrådsvägg. Tätning av takfönster.
- 2006 Stambyte källaren hus A/B. Radonmätning.
- 2008 Fönsterrenovering trapphus A, B.
- 2009 Ny tvättstuga i A/B-huset. Renovering av cykelrum och slamsugning av alla dagvattenbrunnar. Vattenskador på plan 3 samt i underliggande lägenhet. Länsstyrelsen/Lantmäteriet nya lägenhetsnummer.
- 2010 Energideklarationer. Underhållskontroll av tak. Underhållsspolning av spillvattenledningar alla lägenheter och stammar. Nya lås i uppgång A, B, C, D, källare A/B, D, hobbyrum, gånggrind. Alkydfärg nedtill på fasaden mot gatan.
- 2011 Ny fjärrvärmecentral (Vattenfall). Telia bredband, tv och telefoni. Termostatventiler alla lgh. Sanering av asbestisolering.
- 2013 VA ledningar utbyta från källare genom de stora lägenheterna samt till två lägenheter ovanför. Samtliga rökkanaler i föreningen tätas. Nytt tak, tätning av takfönster i trapphus D. Nya entrédörrar trapphus B+C. statusinspektioner av samtliga lägenheter.
- 2014 Nya maskiner i tvättstugan. Renovering av trapphus C och D. Ny entrédörr D-huset. Puts av muren innergården. Fönsterputs trapphus.
- 2015 Renovering av trapphus B. Stensättning av gården. Renovering av utvändigt källartrappa till cykelrummet. Målning av murar runt gården.
- 2016 Ny el-central samt installation av rörelsevakter i trapphus A och B samt källaren. Målning av garageportar. Nytt staket vid parkeringen. Renovering av lyktstolpe på gården.
- 2017 Renovering av rabatt. Ny motor till grinden.
- 2018 Byte av expansionskärl i fjärrvärmecentralen. Ny el-stigare stora huset. Plantering av magnolieträd. Ny mangel till tvättstugan.
- 2019 För 2019 års reparationer, underhåll och investeringar se sid. 5–6.

## Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Under året har 2 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

() = Föregående verksamhetsår.

## Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Christer Allgulander	Ordförande	2021
Anna Ekvall	Sekreterare	2021
Ann-Sofi Brandinger	Kassör	2020
Anders Lindström	Ledamot	2021
Jake Benson	Ledamot	2020

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Birgitta Corell	Suppleant	2020
Thea Allgulander	Suppleant	2021

## Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av styrelsens ledamöter två i förening, eller av styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

## Revisorer

Ordinarie revisor har varit Tomas Jonasson från BoRevision Revisionsbyrå.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Åke Spross, sammankallande, och Robin Johansson.

## Sammanträden och medlemsmöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit tio protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16 på Östra Ågatan 51 hos familjen Allgulander. Samtliga medlemmar kallades. Tio röstberättigade bostadsrättsinnehavare deltog, varav en via fullmakt, och 17 medlemmar var närvarande.

## Arvoden

Arvoden och ersättningar till förtroendevalda framgår av resultaträkningen.

## Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7 % från 2019-07-01 för att anpassa avgiften till aktuellt kostnadsläge och till den långsiktiga underhållsplanen. Senaste gången föreningen höjde årsavgiften var 2015-01-01 då den höjdes med 2%. Årsavgiften uppgick i genomsnitt till 504 kr/m<sup>2</sup>/år

Årsavgiften höjs med 3 % från 2020-01-01 för ytterligare anpassning till aktuellt kostnadsläge och den långsiktiga underhållsplanen.

## Ekonomisk plan och andelstal

Den ekonomiska planen från 2014 fastställdes, implementerades och utgör grund för fördelningen av årsavgiften från 2019-07-01.

## Stadgar

Stadgarna är från 2015. Inga stadgeändringar gjordes under 2019.

## Förvaltning och fastighetsskötsel

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel och städning av gemensamma ytor har under 2019 skötts av Riksbyggen.

## Övrig förvaltningsinformation

Årets intäkter och kostnader har löpande följts upp mot budgeten och prognosen 2019. Budgeten för 2020 antogs 2019-12-16.

Föreningens arkiv gallrades, kompletterades och systematiserades. Samtliga leverantörsavtal systematiserades och uppdaterades. Stadgeenliga mallar infördes för mötesprotokoll.

Avtal med Ragn-Sells tecknades från 2019-12-01 för en miljöanpassad avfallshantering genom introduktion av behållare för återvinning av plast, metall, glas och pappersförpackningar.

Avtalen med Riksbyggen avseende den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln omförhandlades och nya, ettåriga avtal löper från 2020-01-01. Omförhandlingen resulterade i att avtalen har uppdaterats och förtydligats. Kostnaderna för tjänsterna kommer ligga i linje med tidigare år.

Föreningens avtal 2019 listas nedan:

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Cirka kostnad, kr</i>
Fjärrvärme	Vattenfall	256 000
Fastighetsservice	Riksbyggen	70 000
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten	56 000
Bredband	Telia	50 000
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen	47 000
Lokalvård	Riksbyggen	47 000
Elddistribution	Vattenfall Eldistribution AB	59 000
Hushållsavfall brännbart, kompost	Uppsala Vatten&Avfall	34 000
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa	35 000
Snö-halkbekämpning rörligt	Riksbyggen	21 000
Hissinspektion, service	Kiwa Inspecta, Kone	20 000
Elhandel	Kundkraft/Mölnadal Energi	17 000
Tvättmaskiner, service	Upplands Tvätt&Kylservice	8 000
Personuppgiftsbiträdesavtal	Riksbyggen	-

## Medlemsinformation

Föreningen fick en egen mejladress och samtliga boendes e-postadresser är grund för information från styrelsen. En informationsfolder rörande ordningsregler m.m. sammanställdes för nya och befintliga medlemmar. Medlemmarna informerades i fyra brev om ekonomiska och administrativa händelser och villkor i föreningen.

## Städdag och föreningssammankomster

Föreningen hade städdag 2019-08-31 åtföljd av kräftskiva, samt glöggmingel 2019-12-01.



## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret, utförda reparationer, underhåll och investeringar.***

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

### **Reparationer**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparationer för totalt 148 tkr enligt nedan specifikation:

- Spillvattenledningar och dagvattenbrunnar underhållsspolades. Rensluckor monterades på avloppsstammarna.
- Brandskyddstätning av vägg- och takgenomföringar i källare i A/B-huset, D-huset och hobbyrum. Brandsläckare, brandvarnare och skyltar monterades i källare samt trapphus. Brandfarliga möbler avlägsnades på plan 4 i B-huset.
- Fuktanalyser utfördes av gavelgrunden A-huset. Betongplatta gjöts över jordrummet under trappan i A-entrén.
- Reparationer av entré grindens lås. Dörrstängare monterades på dörrarna till cykelrummet, hobbyrummet och miljörummet.
- Vattenmätaren innanför cykelrummet byttes av Uppsala Vatten enligt plan.
- Värmekulvertarnas skick inspekterades av fackman och fjärrvärmecentralen som är från 2011 kalibrerades av Vattenfalls servicetekniker.
- Fönster i trapphusen putsades.
- Fem överblivna cyklar sattes i karantän i hobbyrummet i avvaktan på polisens registersökning varefter de avyttras av föreningen.

### **Underhåll och investeringar**

Föreningen har under verksamhetsåret inte utfört något underhåll. Snörasskydd har installerats på ett av taken för 131 tkr. Denna kostnad är bokad som en anläggning i balansräkningen och har en avskrivningstid på 20 år.

### **Underhållsplan**

Underhållsplanen uppdaterades med Riksbyggen Teknisk Förvaltning i september 2019 och gäller fr.o.m. 2020-01-01. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden till 3 390 tkr och underhållskostnaden på 30 års sikt uppgår till 9 759 tkr. Med ett tidsperspektiv på 30 år uppgår den årliga genomsnittliga kostnaden till 325 tkr och till 194 kr/m<sup>2</sup>/år. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr.

### **Försäkringsärenden**

Inga försäkringsärenden har förekommit under räkenskapsåret.

### **Föreningens ekonomi verksamhetsåret 2019**

Resultatet för verksamhetsåret 2019 uppgår till – 300 tkr (- 363 tkr).

Föreningen har inga lån och ekonomin är i dagsläget god. Styrelsen följer löpande upp föreningens intäkter och kostnader mot budget. För att möta det framtida underhållsbehovet är det styrelsens ambition att fortsätta arbetet med att stärka föreningens ekonomi, bland annat genom löpande kostnadskontroll och justering av årsavgifterna.

## ***Väsentliga händelser efter räkenskapsåret, planerade reparationer, underhållsarbeten och investeringar.***

### **Underhåll**

Under 2020 planeras främst följande underhållsarbeten:

- Underhåll fasaden.
- Utbyte staket mot Hotell Hörnan.
- Reparation av stuprör, hängränna och täckplåtar.

Budgeten för 2020 avseende det planerade underhållet uppgår till totalt 250 tkr.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	923	893	877	873	868
Resultat efter finansiella poster	-300	-363	-284	-568	-569
Resultat exklusive avskrivningar	-67	-130	-48	-478	-260
Balansomslutning	5 780	5 910	6 557	6 727	7 196
Soliditet %	95	98	94	95	97
Likviditet %	460	1 053	441	584	1 044
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	471	502	484	732	603
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	471	404	453	353	347

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 876 944	9 342 561	183 889	-5 267 343	-363 160
Disposition enl. årsstämmobeslut				-363 160	363 160
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Årets resultat					-300 349
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 876 944</b>	<b>9 342 561</b>	<b>383 889</b>	<b>-5 830 503</b>	<b>-300 349</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 630 503
Årets resultat	-300 349
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
<b>Summa</b>	<b>-6 130 853</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 6 130 853</b>
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	922 648	892 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 546	59 066
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>977 194</b>	<b>951 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-788 454	-839 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 162	-221 477
Personalkostnader	Not 6	-20 347	-20 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-233 338	-232 793
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 277 300</b>	<b>-1 314 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-300 106</b>	<b>-362 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384	-424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243</b>	<b>-420</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-300 349</b>	<b>-363 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-300 349</b>	<b>-363 160</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 234 970	4 467 763
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	130 385	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 365 355</b>	<b>4 467 763</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 365 355</b>	<b>4 467 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	19 288	15 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 176	51 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 464</b>	<b>67 496</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	771 259
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>771 259</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 348 595	603 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 348 595</b>	<b>603 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 415 058</b>	<b>1 442 120</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 780 413</b>	<b>5 909 882</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	11 219 505	11 219 505
Fond för yttre underhåll	383 889	183 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 603 394</b>	<b>11 403 394</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 830 503	-5 267 343
Årets resultat	-300 349	-363 160
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 130 853</b>	<b>-5 630 503</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 472 542</b>	<b>5 772 891</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	167 126	40 409
Övriga skulder	Not 13 7 000	26 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 133 745	69 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>307 872</b>	<b>136 992</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 780 413</b>	<b>5 909 882</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Uppgradering TV-nät	Linjär	8
Isolering vind	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	10
VVS arbeten 2012	Linjär	10
Snörasskydd	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	843 228	812 781
Hyror, bostäder	1 920	1 920
Hyror, garage	24 000	24 000
Hyror, p-platser	54 000	54 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>922 648</b>	<b>892 701</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	49 776	49 776
Övriga ersättningar	4 166	5 401
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	2
Övriga rörelseintäkter	240	3 708
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>54 546</b>	<b>59 066</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	0	-164 011
Reparationer	-148 306	-104 383
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 479	-24 929
Försäkringspremier	-35 366	-33 847
Kabel- och digital-TV	-49 810	-43 806
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 084	0
Serviceavtal	-7 227	-5 867
Obligatoriska besiktningar	-19 706	-18 504
Snö- och halkbekämpning	-20 621	-10 860
Förbrukningsinventarier	-11 845	-7 734
Vatten	-55 558	-49 609
Fastighetsel	-59 530	-50 982
Uppvärmning	-256 126	-252 736
Sophantering och återvinning	-34 128	-33 719
Förvaltningsarvode drift	-18 669	-38 408
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-788 454</b>	<b>-839 396</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-164 099	-152 450
IT-kostnader	-269	-238
Arvode, yrkesrevisorer	-8 925	-7 918
Övriga förvaltningskostnader	-2 383	-2 645
Kreditupplysningar	0	-285
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 874	-4 288
Kontorsmateriel	-1 313	-1 103
Konsultarvoden	-51 750	-51 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-235 162</b>	<b>-221 477</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-16 000	-16 000
Sociala kostnader	-4 347	-4 841
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-20 347</b>	<b>-20 841</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-37 141	-37 141
Avskrivning Markanläggningar	-128 031	-128 031
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 621	-67 621
Avskrivning Installationer	-546	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-233 338</b>	<b>-232 793</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 714 082	3 714 082
Mark	1 474 000	1 474 000
Anslutningsavgifter	24 065	24 065
Tillkommande utgifter	1 202 932	1 202 932
Markanläggning	1 280 313	1 280 313
	<b>7 695 392</b>	<b>7 695 392</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 695 392</b>	<b>7 695 392</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 691 360	-1 654 219
Anslutningsavgifter	-24 065	-24 065
Tillkommande utgifter	-1 000 080	-932 459
Markanläggningar	-512 125	-384 093
	<b>-3 227 630</b>	<b>-2 994 836</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-37 141	-37 141
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 621	-67 621
Årets avskrivning markanläggningar	-128 031	-128 031
	<b>-232 793</b>	<b>-232 793</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 460 423</b>	<b>-3 227 629</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 234 970</b>	<b>4 467 692</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 985 582	2 022 722
Mark	1 474 000	1 474 000
Tillkommande utgifter	135 232	202 852
Markanläggningar	640 157	768 118
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	36 600 000	28 200 000
Lokaler	207 000	220 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>36 807 000</b>	<b>28 420 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 865 000</i>	<i>14 327 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 942 000</i>	<i>14 093 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	21 185	21 185
	<b>21 185</b>	<b>21 185</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	130 930	0
	<b>130 930</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>152 115</b>	<b>21 185</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-21 185	-21 185
	<b>-21 185</b>	<b>-21 185</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-546	0
	<b>-546</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-546	0
	<b>-546</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-546</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>130 385</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	130 385	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	932	1 482
Skattekonto	18 356	14 473
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>19 288</b>	<b>15 955</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 663	35 366
Förutbetald vattenavgift	0	4 255
Förutbetald renhållning	0	2 445
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 302	8 302
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 211	1 173
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>47 176</b>	<b>51 541</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
PlusGiro	771 260	0
Transaktionskonto	577 334	603 365
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 348 595*</b>	<b>603 365</b>

\* Beloppet som ligger på PlusGiro var tidigare år bokat som övriga kortfristiga placeringar.

**Not 13 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	7 000	7 000
Skuld sociala avgifter och skatter	0	19 654
Avräkning hyror och avgifter	0	250
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 000</b>	<b>26 904</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	7 080	0
Upplupna värmekostnader	33 324	33 918
Upplupna revisionsarvoden	8 000	7 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 613	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 728	28 560
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>133 745</b>	<b>69 678</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 207 100	4 207 100

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2020-04-19  
Ort och datum

[Signature]  
Christer Allgulander (Ordförande)

[Signature]  
Anders Lindström

[Signature]  
Jake Benson

[Signature]  
Anna Ekvall

[Signature]  
Ann-Sofi Brandinger

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2020

Borev revisionsbyrå AB

[Signature]  
Tommas Jonasson  
Godkänd revisor



---

# BRF Kungsängen 3:1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kungsängen 3:1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

