20260416029S9

Riksbyggen Bostadsrätts-förening Kungsfågeln 3

Orgnr 778000-1371

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **BRF Kungsfågeln 3** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma 24/3-2026
*F*öreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **förlusten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Datum fylls i manuellt Västerås 260413
Ort och datum

Rama Wehbe
Underskrift

Rama Wehbe
Namnförtydligande

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

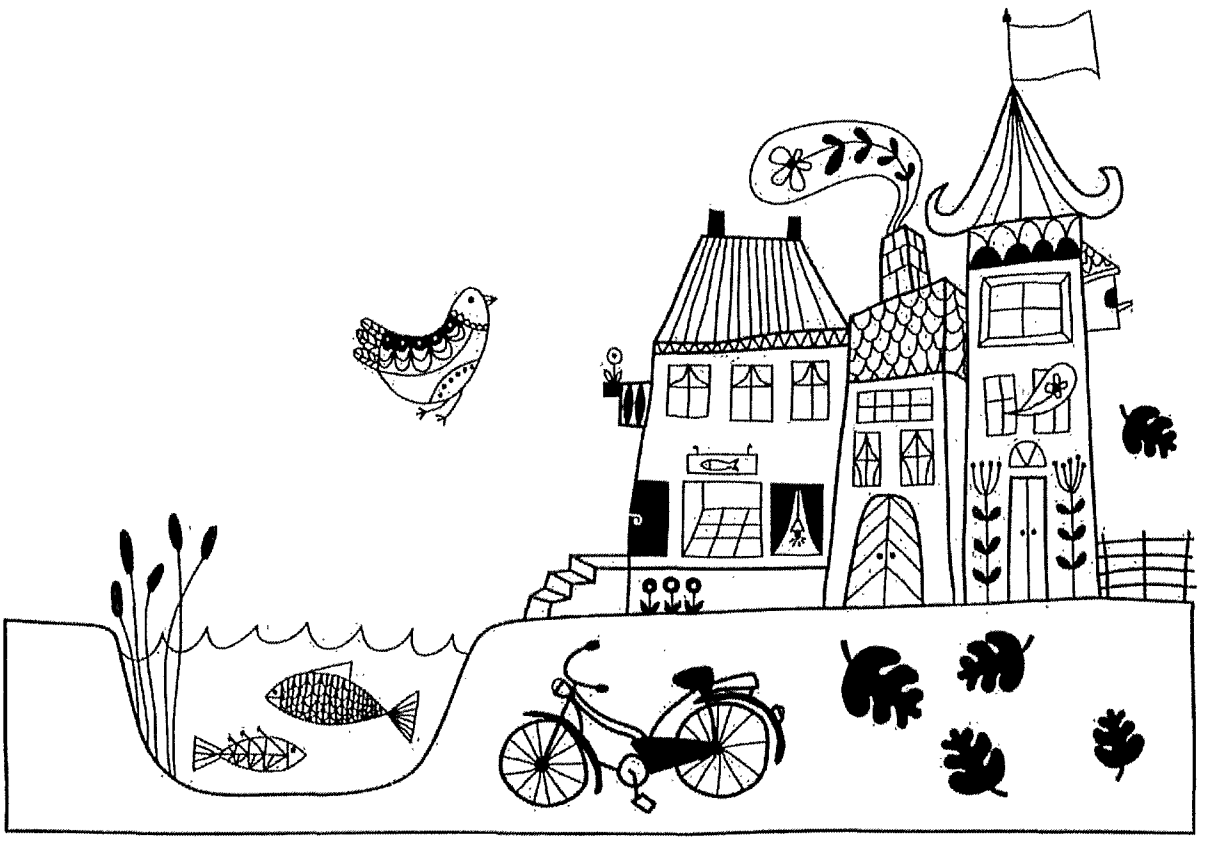
20260416029960

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen Bostads-
rättsförening Kungsfågeln 3
Org nr: 778000-1371

2025-01-01 – 2025-12-31



Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029961

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kungsfågeln 3

Tid: **Tisdagen den 24 mars 2026 kl 18:00**

Lokal: **Föreningens skyddsrum (tvättstugehuset)**

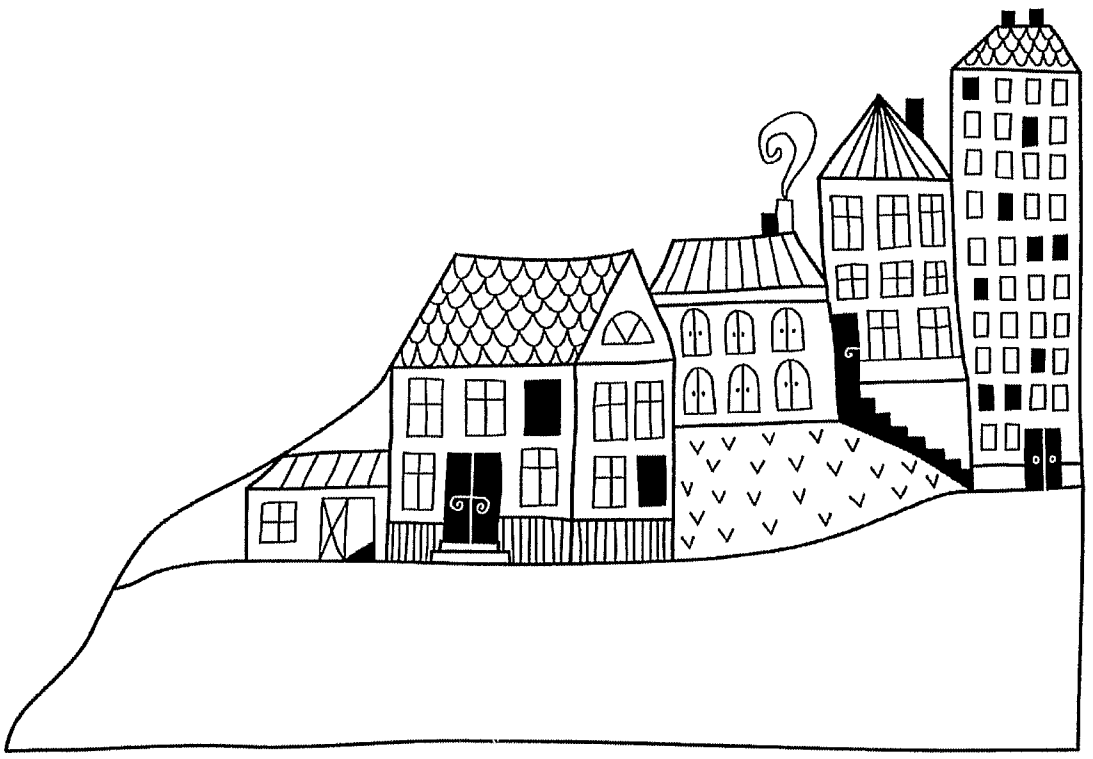
a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare.
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
i) Framläggande av revisorernas berättelse.
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
k) Beslut om resultatdisposition.
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. *(ordförandeskapet väljs på 1 år)*
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt
av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid
ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla
ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 62

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsfågeln 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 tiden.

Föreningen har sitt säte i Västerås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-06-04. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2015-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-09.
Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 119% till 122 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 005 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 109 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Kungsfågeln 7 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Kungsfågelgatan 57-85 i Västerås. Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Västerås kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-09-30 med en årlig avgäld på 311 300 kr.

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	3	
2 rum och kök	57	
3 rum och kök	36	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	37	Varav 6 st är laddning för elbilar

Total tomtarea	11 080 m²
Bostäder bostadsrätt	6 636 m²
Årets taxeringsvärde	69 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 156 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov (planerat) på 483 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr vilket motsvarar 45 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning källare	148 070
Huskropp utvändigt, takrengöring	7 500

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 63

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rama Wehbe	Ordförande	2027
Susan Yolbas	Sekreterare	2027
Anders Svedu	Vice ordförande	2027
Lena Masser	Ledamot	2026
Paulina Ruiz Jara	Ledamot	2026
Vanessa Bylander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Thapper	Suppleant	2026
Tony Haaparanta	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026
Jenny Mogren	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingalill Lundkvist	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Mari Färilhem	2026
Kent Sundelin	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 922 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

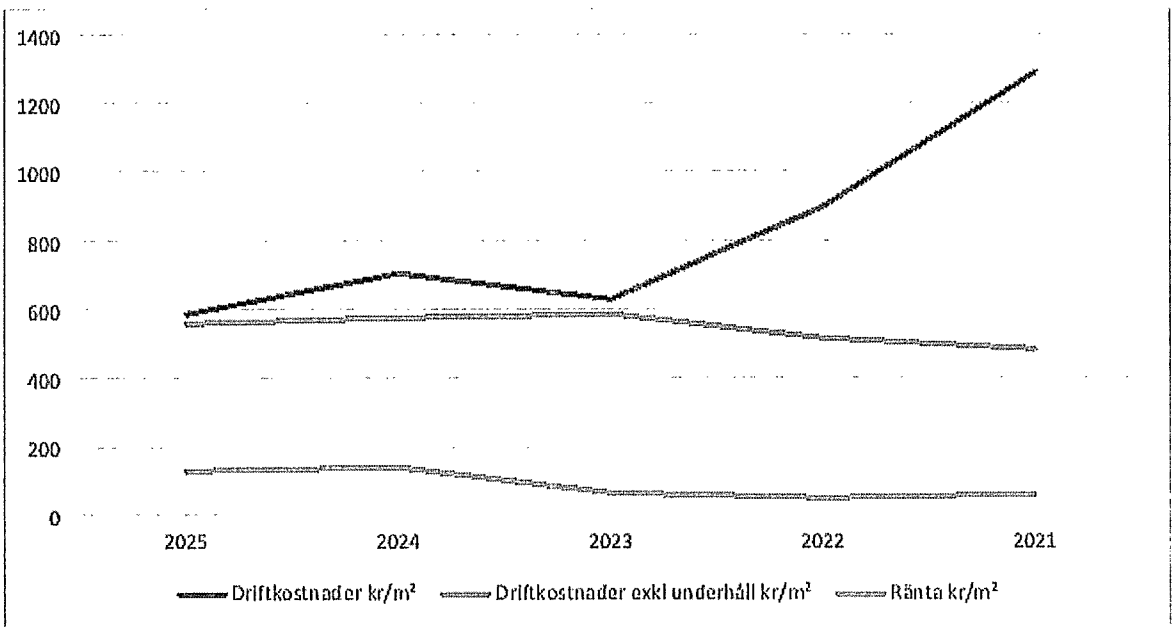
Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 242	6 055	5 878	5 843	5 507
Resultat efter finansiella poster*	104	−622	589	−1 377	−4 267
Resultat exkl avskrivningar	1 109	−44	1 129	−703	−3 719
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	809	−536	637	−1 195	−4 211
Balansomslutning	29 827	29 989	28 946	17 778	20 924
Årets kassaflöde	249	−3 286	−785	−2 855	.1 113
Soliditet %*	−18	−18	−17	−30	−19
Likviditet %	15	12	56	343	102
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	94	96	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	922	895	870	844	818
Energikostnad kr/kvm*	235	220	207	209	173
Sparande kr/kvm*	191	123	215	274	245
Skuldsättning kr/kvm*	5 083	5 166	4 580	3 278	3 332
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 083	5 166	4 580	3 278	3 332
Räntekänslighet %*	5,5	5,8	5,3	3,9	4,1

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 64

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 635	0	0	0	−5 306 065	−621 564
Disposition enl. årsstämmobeslut					−621 564	621 564
Reservering underhållsfond				300 000	−300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−155 570	155 570	
Årets resultat						104 405
Vid årets slut	**499 635**	**0**	**0**	**144 430**	**−6 072 059**	**104 405**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 927 629
Årets resultat	104 405
Årets fondreservering enligt stadgarna	−300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 570
Summa	**−5 967 654**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 967 654**

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

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 65

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 242 141	6 054 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 838	840
Summa		**6 247 979**	**6 055 602**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 862 181	−4 645 327
Övriga externa kostnader	Not 5	−243 901	−268 607
Personalkostnader	Not 6	−179 090	−209 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 004 836	−578 063
Summa rörelsekostnader		**−5 290 008**	**−5 701 210**
Rörelseresultat		**957 970**	**354 392**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 052	12 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−859 617	−1 002 620
Summa finansiella poster		**−853 565**	**−975 956**
Resultat efter finansiella poster		**104 405**	**−621 564**
Årets resultat		**104 405**	**−621 564**

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 933 517	24 710 136
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 894 733	2 705 078
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	81 888
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 828 250**	**27 497 103**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	394 635	394 635
Summa finansiella anläggningstillgångar		**394 635**	**394 635**
Summa anläggningstillgångar		**27 222 885**	**27 891 738**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 357	283
Övriga fordringar	Not 16	418 562	149 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	564 970	582 351
Summa kortfristiga fordringar		**989 888**	**732 281**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 614 430	1 365 202
Summa kassa och bank		**1 614 430**	**1 365 202**
Summa omsättningstillgångar		**2 604 318**	**2 097 484**
Summa tillgångar		**29 827 203**	**29 989 222**

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029666

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		499 635	499 635
Fond för yttre underhåll		144 430	0
Summa bundet eget kapital		**644 065**	**499 635**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 072 059	−5 306 065
Årets resultat		104 405	−621 564
Summa fritt eget kapital		**−5 967 654**	**−5 927 629**
Summa eget kapital		**−5 323 589**	**−5 427 994**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 992 500	18 102 500
Summa långfristiga skulder		**17 992 500**	**18 102 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 735 000	16 180 000
Leverantörsskulder	Not 20	489 344	514 921
Skatteskulder	Not 21	11 691	17 723
Övriga skulder	Not 22	147 952	1 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	774 305	600 352
Summa kortfristiga skulder		**17 158 292**	**17 314 716**
Summa eget kapital och skulder		**29 827 203**	**29 989 222**

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	957 970	354 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 004 836	578 063
Utdelningar		14 100
	1 962 806	**946 555**
Erhållen ränta	305	12 564
Erlagd ränta	−854 346	−993 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 108 765**	**−34 375**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−251 859	−162 956
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	283 305	−2 236 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 140 211**	**−2 433 915**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−50 855	−17 593 250
Investeringar i inventarier	−367 016	320 000
Investeringar i pågående byggnation	81 888	12 529 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−335 983**	**−4 744 138**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−630 000	−607 500
Amortering lån 2026-01-02	75 000	4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−555 000**	**3 892 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	254 975	−3 285 553
Likvida medel vid årets början	1 365 202	4 650 756
Likvida medel vid årets slut	1 614 430	1 365 202
Kassa och Bank BR	1 614 430	1 365 202

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 67

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	40
Byggand Fönster	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad VA inkl stammar	Linjär	50
Byggnad värme inkl stammar	Linjär	50
Fjärrvärmekulvert	Linjär	25
Bastu	Linjär	15
Postboxar	Linjär	15
Solcellsanläggning	Linjär	20
Elladdplatser	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 929 296	5 756 568
Hyror, lokaler	34 656	34 681
Hyror, p-platser	56 400	56 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−3 000	−2 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−29 800	−33 191
Elavgifter	202 604	184 637
Övriga ersättningar	36 052	32 349
Övriga sidointäkter	15 929	25 568
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Summa nettoomsättning	**6 242 141**	**6 054 762**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 838	840
Summa övriga rörelseintäkter	**5 838**	**840**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−155 570	−858 162
Reparationer	−115 401	−136 768
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−165 504	−156 480
Tomträttsavgäld	−311 300	−311 300
Samfällighetsavgifter	−1 055 212	−1 234 279
Försäkringspremier	−131 252	−117 006
Kabel- och digital-TV	−232 653	−240 072
Återbäring från Riksbyggen	600	100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−27 906
Serviceavtal	−37 418	−26 869
Sotning	0	−5 675
Obligatoriska besiktningar	−65 250	0
Bevakningskostnader	13 125	−13 125
Förbrukningsinventarier	−5 285	−60
Vatten	−283 029	−251 801
Fastighetsel	−325 138	−321 448
Uppvärmning	−950 009	−884 484
Sophantering och återvinning	0	−10 696
Förvaltningsarvode drift	−42 885	−49 296
Summa driftskostnader	**−3 862 181**	**−4 645 327**

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 68

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−137 846	−128 098
IT-kostnader	−25 605	−24 128
Arvode, yrkesrevisorer	−16 375	−29 875
Övriga förvaltningskostnader	−36 679	−54 320
Kreditupplysningar	−3 429	−795
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 172	−20 867
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−365	0
Medlems- och föreningsavgifter	−7 680	−7 680
Bankkostnader	−4 287	−2 844
Övriga externa kostnader	−462	0
Summa övriga externa kostnader	**−243 901**	**−268 607**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−7 293	−34 371
Styrelsearvoden	−121 546	−118 179
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−10 956	−10 636
Pensionskostnader	−311	−1 467
Sociala kostnader	−38 984	−44 560
Summa personalkostnader	**−179 090**	**−209 213**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−695 562	−298 340
Avskrivning Markanläggningar	−95 601	−95 601
Avskrivning Markinventarier	−36 311	−2 602
Avskrivning Installationer	−177 362	−181 520
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 004 836**	**−578 063**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	14 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**14 100**

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 747	10 888
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	296	733
Övriga ränteintäkter	9	943
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 052**	**12 564**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−859 399	−913 645
Övriga räntekostnader	−218	0
Övriga finansiella kostnader	0	−88 975
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−859 617**	**−1 002 620**

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 69

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 837 934	23 009 238
Markanläggning	2 159 000	2 159 000
Markinventarier	312 250	0
	41 309 184	**25 168 238**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	17 281 000
Markinventarier grillplats	50 855	312 250
	50 855	**17 593 250**
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	−1 452 304
	0	**−1 452 304**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**41 360 039**	**41 309 184**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−14 629 765	−15 783 728
Markanläggningar	-1 966 682	-1 871 080
Markinventarier	−2 602	0
	−16 599 049	**−17 654 808**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−695 562	−298 341
Årets utrangeringar byggnad	0	1 452 304
Årets avskrivning markanläggningar	-95 601	-95 601
Årets avskrivning markinventarier	−36 311	−2 602
	−827 478	**1 055 760**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−17 426 526**	**−16 599 048**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 933 517**	**24 710 136**
Varav		
Byggnader	23 512 608	24 208 170
Markanläggningar	96 717	192 318
Markinventarier	324 192	309 648
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 200 000	52 600 000
Totalt taxeringsvärde	**69 200 000**	**52 600 000**
varav byggnader	*55 000 000*	*40 000 000*
varav mark	*14 200 000*	*12 600 000*

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Solceller, elladdplatser, Bastu, postboxar	3 196 534	3 196 534
	3 196 534	**3 196 534**
Årets anskaffningar		
Installationer, gym	367 016	0
	367 016	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**3 563 550**	**3 196 534**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−491 456	−309 936
	−491 456	**−309 936**
Årets avskrivningar		
Installationer	−177 362	−181 520
	−177 362	**−181 520**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	668 818	491 456
Restvärde enligt plan vid årets slut	**2 894 733**	**2 705 078**
Varav		
Installationer	2 894 733	2 705 078

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående fönsterprojekt	0	12 931 000
Omklassificering uder året	0	-12 931 000
Byggnation gym	81 888	81 888
Omklassificering under året	-81 888	0
Vid årets slut	**0**	**81 888**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga finansiella instrument	250 635	250 635
Andra långfristiga fordringar	144 000	144 000
Summa andra långfristiga fordringar	**394 635**	**394 635**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 085	2 011
Kundfordringar	−1 728	−1 728
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**6 357**	**283**

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 70

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 383	2 362
Fordringar hos leverantörer	412 179	147 286
Summa övriga fordringar	**418 562**	**149 648**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 747	0
Förutbetalda försäkringspremier	112 615	108 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 059	33 430
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 850	29 160
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 850	3 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 023	330 026
Förutbetald tomträttsavgäld	77 825	77 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**564 970**	**582 351**

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	353 434	353 434
Transaktionskonto	1 260 997	1 011 769
Summa kassa och bank	**1 614 430**	**1 365 202**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 727 500	34 282 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut (75 tkr bet 2/1-26)	-705 000	-630 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	−15 030 000	−15 550 000
Långfristig skuld vid årets slut	**17 992 500**	**18 102 500**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-01-30	6 230 000,00	0,00	100 000,00	6 130 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-12-01	3 701 344,00	0,00	78 752,00	3 622 592,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-12-01	5 698 656,00	0,00	121 248,00	5 577 408,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2027-03-01	5 400 000,00	0,00	60 000,00	5 340 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-09-30	3 920 000,00	0,00	80 000,00	3 840 000,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2027-12-01	4 900 000,00	0,00	100 000,00	4 800 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2028-01-30	4 432 500,00	0,00	90 000,00	4 342 500,00
Summa			**34 282 500,00**	**0,00**	**630 000,00**	**33 652 500,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om totalt 15 030 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	424 868	495 870
Ej reskontraförda leverantörsskulder	64 476	19 051
Summa leverantörsskulder	**489 344**	**514 921**

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 691	17 723
Summa skatteskulder	**11 691**	**17 723**

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	150 029	0
Skuld för moms	−2 077	−2 146
Clearing	0	3 866
Summa övriga skulder	**147 952**	**1 720**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	75 029	69 758
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	71 250
Upplupna elkostnader	44 316	46 017
Upplupna vattenavgifter	24 521	22 207
Upplupna värmekostnader	100 575	93 959
Upplupna revisionsarvoden	19 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	508 989	275 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**774 305**	**600 352**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 845 000	34 845 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155575716782 65 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

20260416029 71

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Rama Wehbe,	Susan Yolbas,
Anders Svedu,	Paulina Ruiz Jara,
Lena Masser,	Vanessa Bylander,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Theodor Lönnman	Jenny Mogren

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Dokument-ID 09222115557571678265 Signerat RW, SY, AS, PR, LM, JM, TL, VB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571678265

Dokument

Årsredovisning 2025, 219827
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-03-04 13:50:54 CET (+0100) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2026-03-06 12:49:27 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Rama Wehbe (RW) ramayounan@hotmail.com Signerade 2026-03-04 13:57:12 CET (+0100)	**Susan Yolbas (SY)** s.yolbas@hotmail.com Signerade 2026-03-04 14:03:00 CET (+0100)
Anders Svedu (AS) anders.svedu@gmail.com Signerade 2026-03-04 14:21:02 CET (+0100)	**Paulina Ruiz (PR)** paulinaaa_15@hotmail.com Signerade 2026-03-04 14:08:23 CET (+0100)
Lena Masser (LM) lena@massers.se Signerade 2026-03-04 13:54:16 CET (+0100)	**Jenny Mogren (JM)** jmogren73@hotmail.com Signerade 2026-03-05 10:45:13 CET (+0100)
Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-03-06 12:49:27 CET (+0100)	**Vanessa Bylander (VB)** vanessa.bylander@riksbyggen.se Signerade 2026-03-04 15:37:30 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20260416029 72

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kungsfågeln 3, org.nr. 778000-1371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kungsfågeln 3 för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Kungsfågeln 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Jenny Mogren
Förtroendevald revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571904746

202604160297 3

Dokument

Brf Kungsfågeln 3 RB 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-06 12:37:03 CET (+0100) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2026-03-06 12:49:18 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Jenny Mogren (JM) jmogren73@hotmail.com Signerade 2026-03-06 12:39:37 CET (+0100)	**Theodor Lönnman (TL)** theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-03-06 12:49:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

20260416029 74

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

20260416029 75

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.