

Årsredovisning 2025

Brf Ängby Backe

769615-4314



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängby Backe

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Långskeppet 2	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 486 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 065 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Andersson	Ordförande
Annika Ortmark Lind	Sekreterare
Maria Jonsson	Kassör
Eva Lagergren Boberg	Ledamot
Oscar Ahnstrand	Ledamot
Tomas Bengtsson	Ledamot
Cecilia Zimmerman	Ledamot
Anna Elisabeth Haglund	Suppleant
Cecilia Hagström	Suppleant
Emmi Katariina Kuisma	Suppleant

Valberedning

Maria Björkstrand, Eddie Lagergren, Jennie Uhre Kärki

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● OVK
Rengöring fasader och mur
Dörrstopp entrédörrar

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av alla balkonger
Målning av entréer
Spolning av stammar
Byte av lysrör till LED-belysning i entréer

Avtal med leverantörer

Banklån	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	Spetsudden
Leverans av bredband och tv (gruppavtal)	Telia
Rådgivning och lösningar för brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB
Snöröjning, sandning, garagesopning	SBC
Städning och mattor	EDs städfirma och Byggtjänst
Underhåll och skötsel hissar	Kone
Vatten samt återvinning av papp, glas, plåt, plast, tidningar	Stockholm Vatten och avfall

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har styrelsen:

- Installerat så kallade brytskydd på sju ytterdörrar som inte hade detta sedan tidigare för att förbättra skalskyddet.
- Genomfört årligt systematiskt brandskyddsarbete.
- Ordnat en fix- och mingeldag för medlemmar med städning och rensning i allmänna utrymmen och utomhus och genomgång och rensning av cykelrum och vissa allmänna utrymmen inkl. uppställning av container.
- Inlett arbete med att bygga ut fler laddboxar i garaget.
- Tagit fram nya mallar för avtal för garageplatser.
- Inlett en närmare dialog och samarbete med grannföreningen, BRF Långskeppet, om gemensamma frågor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter för bostäder och parkeringsplatser utomhus och i garage med 5% från och med 2025-02-01.

Lagt om två av föreningens lån som löpte ut 1/12 2025. Det ena till tre-månaders rörligt, det andra till bundet på tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för snöröjning och sopning av garage. Ny leverantör är "Klottrets fiende NO 1 All Remove Syd Förs AB".

Övriga uppgifter

Inkommit med synpunkter till politiker, fått till artikel i Mitt i Bromma samt kontaktat andra fastighetsägare i närområdet med anledning av stadens plan att permanenta "Svensk Bostäders tillfälliga ungdomsbostäder" på Räckstavägen 4 och 6.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 564 720	4 297 691	3 865 931	3 627 586
Resultat efter fin. poster	-554 616	-932 221	-1 007 247	-588 561
Soliditet (%)	76	76	76	-
Yttre fond	2 946 787	2 487 880	2 028 973	839 973
Taxeringsvärde	153 600 000	152 969 000	152 969 000	152 969 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	784	705	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	80,6	78,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 505	8 621	8 737	8 853
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 400	8 621	8 737	8 853
Sparande / kvm totalyta, kr	130	120	104	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	118	205	130
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	34	41	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	108	152	245	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	2,21	2,01	1,06
Räntekänslighet (%)	10,22	11,00	12,40	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt främst beroende på avskrivningar, vilket var väntat. Föreningen beräknas finansiera framtida ekonomiska åtaganden genom egna årsavgifter. För att säkerställa ekonomisk stabilitet har styrelsen beslutat att göra en avgiftshöjning med 5% för lägenheter, parkeringsplatser i garage och utomhus från och med 1/2 2026. Styrelsen följer kontinuerligt upp ekonomin och justerar vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	98 692 000	-	-	98 692 000
Upplåtelseavgifter	30 888 000	-	-	30 888 000
Fond, yttre underhåll	2 487 880	-	458 907	2 946 787
Balanserat resultat	-6 134 486	-932 221	-458 907	-7 525 614
Årets resultat	-932 221	932 221	-554 616	-554 616
Eget kapital	125 001 173	0	-554 616	124 446 558

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 525 614
Årets resultat	-554 616
Totalt	-8 080 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	348 000
Balanseras i ny räkning	-8 428 229
	-8 080 229

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 564 720	4 297 691
Övriga rörelseintäkter	3	23 741	63 158
Summa rörelseintäkter		4 588 461	4 360 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 514 128	-2 654 343
Övriga externa kostnader	8	-178 109	-143 682
Personalkostnader	9	-151 133	-159 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 472 268	-1 472 268
Summa rörelsekostnader		-4 315 638	-4 430 248
RÖRELSERESULTAT		272 823	-69 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 365	3 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-829 803	-866 634
Summa finansiella poster		-827 439	-862 822
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-554 616	-932 221
ÅRETS RESULTAT		-554 616	-932 221

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	161 526 123	162 992 739
Maskiner och inventarier	12	68 120	73 772
Pågående projekt		75 660	0
Summa materiella anläggningstillgångar		161 669 903	163 066 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 669 903	163 066 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 451	12 449
Övriga fordringar	13	520 465	280 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	163 811	174 508
Summa kortfristiga fordringar		705 727	467 456
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 313 713	1 308 160
Summa kassa och bank		1 313 713	1 308 160
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 019 440	1 775 616
SUMMA TILLGÅNGAR		163 689 343	164 842 127

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 580 000	129 580 000
Fond för yttre underhåll		2 946 787	2 487 880
Summa bundet eget kapital		132 526 787	132 067 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 525 614	-6 134 486
Årets resultat		-554 616	-932 221
Summa fritt eget kapital		-8 080 229	-7 066 707
SUMMA EGET KAPITAL		124 446 558	125 001 173
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 710 388	12 567 200
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		13 711 388	12 567 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 442 400	26 106 188
Leverantörsskulder		178 544	241 327
Skatteskulder		0	135 575
Övriga kortfristiga skulder		22 172	76 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	888 282	714 331
Summa kortfristiga skulder		25 531 398	27 273 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 689 343	164 842 127

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	272 823	-69 399
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 472 268	1 472 268
	1 745 091	1 402 869
Erhållen ränta	2 365	3 812
Erlagd ränta	-833 860	-867 361
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	913 595	539 320
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-238 272	41 808
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 511	120 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 813	701 548
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 660	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 660	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-520 600	-520 600
Depositioner	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-519 600	-520 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 553	180 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 308 160	1 127 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 313 713	1 308 160

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängby Backe är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 571 794	3 392 811
Garagehyra	9 693	9 207
Garagehyra, moms	365 107	346 801
Hysesintäkter, p-platser	433 914	427 005
Hysesintäkter p-plats, moms	3 359	3 196
Hysesintäkter förråd	14 400	0
Kabel-TV/Bredband	162 936	122 202
Intäktsreduktion	-4 440	-4 070
Övriga intäkter	7 957	539
Summa	4 564 720	4 297 691

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 001	63 158
Erhållna bidrag	16 740	0
Summa	23 741	63 158

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	16 803	71 056
Städning	109 438	125 762
Besiktningkostnader	4 065	8 448
Ventilationskontroll OVK	40 000	0
Brandskydd	40 656	0
Övriga serviceavtal	15 363	8 150
Mark/gård/utemiljö Planteringar	5 590	2 715
Övrigt	83 125	95 125
Snöskottning	87 442	234 084
Klottersanering	42 428	2 750
Mattservice	20 173	21 924
Service värmeanläggning	11 545	11 481
Summa	476 627	581 494

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 932	11 423
Trapphus/port/entr	4 980	0
Dörrar och lås/porttele	29 993	37 298
VA	105 314	25 757
Värme	0	25 950
El	17 682	19 940
Hissar	150 293	72 620
Garage och p-platser	0	8 595
Försäkringsärende/vattenskada	0	17 721
Summa	315 193	219 304

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	584 320	530 408
Vatten	175 178	151 110
Sophämtning	205 275	190 511
Summa	964 773	872 029

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Balkonger	20 626	0
Fastighetsförsäkringar	46 481	43 284
Tomträttsavgälder	299 100	299 100
Bredband/Kabeltv	168 440	126 382
Fastighetsskatt	222 888	512 750
Summa	757 535	981 516

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra, parkering/garage	2 284	0
Förbrukningsmaterial	551	456
Resekostnader	40	0
Kontorsmtrl trycksaker	200	969
Datakommunikation	540	283
Postbefordran	311	440
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	67 368	45 438
Styr.möte/stämman/städdag	4 709	2 957
Trivselåtgärder	500	1 503
Ekonomisk förvaltning	71 252	71 252
Övriga förvaltningskostnader	18 275	19 113
Serv.avg branschorg.	6 490	0
Bankkostnader	1 715	1 272
Summa	178 109	143 682

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 000	114 838
Övriga arvoden	0	7 581
Sociala avgifter	36 133	37 536
Summa	151 133	159 955

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	824 668	862 073
Övriga räntekostnader	5 135	4 561
Summa	829 803	866 634

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 903 625	175 903 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 903 625	175 903 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 910 886	-11 444 270
Årets avskrivning	-1 466 616	-1 466 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 377 502	-12 910 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 526 123	162 992 739
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 600 000	90 969 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	62 000 000
Summa	153 600 000	152 969 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 125	113 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 125	113 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 353	-33 701
Årets avskrivning	-5 652	-5 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 005	-39 353
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 120	73 772

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	137 242	964
Skattefordringar	41 497	0
Övriga fordringar	341 726	279 535
Summa	520 465	280 499

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 668	46 419
Fastighetsskötsel	0	16 803
Försäkringspremier	19 849	18 698
Tomträtt	74 775	74 775
Förvaltning	23 519	17 813
Summa	163 811	174 508

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	2,52 %	13 957 788	14 205 188
Stadshypotek	2026-12-01	1,02 %	12 567 200	12 840 400
Stadshypotek	2026-03-03	2,70 %	11 627 800	11 627 800
Summa			38 152 788	38 673 388
Varav kortfristig del			24 442 400	26 106 188

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 549 788 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 167	141 708
Städning	7 750	7 750
El	77 945	67 731
Utgiftsräntor	55 595	59 652
Vatten	29 267	25 213
Sociala avgifter	70 695	34 562
Förutbetalda avgifter/hyror	392 863	377 715
Summa	888 282	714 331

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifter på lägenheter och parkeringsplatser med 5% från och med 2026-02-01. Införande av K3 i enlighet med ny lagstiftning. Byte av balkongplatta tillhörande en av föreningens balkonger pga. en skada. Införande av nya avtal för p-platser i garage. Nytt tomrättsavtal från och med 2026-10-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Stockholm

Annika Ortmark Lind
Sekreterare

Cecilia Zimmerman
Ledamot

Eva Lagergren Boberg
Ledamot

Maria Andersson
Ordförande

Maria Jonsson
Kassör

Oscar Ahnstrand
Ledamot

Tomas Bengtsson
Ledamot

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

Fredrik Åborg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 17:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 14:08

DOCUMENT ID:

BJY2PydoWe

ENVELOPE ID:

B102wJdjZg-BJY2PydoWe

DOCUMENT NAME:

Brf Ängby Backe, 769615-4314 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

338c6e3246e32e7627cf3ff759affe8e230dc4d28f64264ada4df89198a4a6579fe8ac904702ccd8b5a8d4a2fa9c960c6d7f48d0d80e096055e006183bd6c944

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA ORTMARK LIND annikaortmark@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:21 30.03.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.243.136
2. Eva Lagergren Boberg bobban1959@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 05:42 31.03.2026 05:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.192.203
3. OSCAR AHNSTRAND oscarahnstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:13 01.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.216
4. TOMAS GUSTAV CHIL-SIK BENGTTSSON tomasbengtsson@icloud.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 17:19 01.04.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.152
5. Cecilia Zimmerman cecilia@fajers.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:44 08.04.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.184.150
6. MARIA JONSSON maria.jonsson.m@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:31 07.04.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.240.135
7. MARIA ANDERSSON maria.andersson.hem@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:22 30.03.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.152.67
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:55 08.04.2026 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängby Backe

Org.nr 769615-4314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängby Backe för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ängby Backes 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ångby Backe för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Ångby Backe 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 trygghetssätt.

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, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 17:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 14:08

DOCUMENT ID:

HyZt2DkOjZg

ENVELOPE ID:

rJd3v1dj-e-HyZt2DkOjZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ängby Backe 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

3f9af1a38975e22ea918f5921f66cdc9bea096b7db7567c

4adc56926860030e7ab2611bb7648b9bcbb248e44f5d7

1573d251b98ca90dfb034082b153bd2ec98b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	08.04.2026 17:56	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	08.04.2026 17:54	Low	IP: 31.208.99.66

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed