

Årsredovisning för
Brf Ängslövet
769625-9931

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängslövet, 769625-9931, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen omfattar 44 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Total yta 1 904 kvm.

Ängslövets bostadsrättsförening är ett privat bostadsföretag. Föreningen har äganderätt till marken och har inte längre delaktighet i samfällighet.

Ängslövets bostadsrättsförening har en aktuell underhållsplan som sträcker sig många år framåt i tiden.

Föreningen äger fastigheten Graniten 30 i Norrtälje.
Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Avsättning till yttre reparationsfond sker med 130 kr/kvm bostadsyta. Detta innebär 247 600 kr/år.

Styrelse

Ordförande	Marianne Forsman
Sekreterare	Anna Liefvendahl
Ordinarie styrelseledamot	Zinah Nordquist
Ordinarie styrelseledamot	Anne Geidemark Rönning

Revisor

Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå

Revisorsuppleant

Karin Hammarberg, Hammarbergs revisionsbyrå

Föreningens verksamhet under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har kommunicerat med föreningens medlemmar bland annat gällande andrahandsuthyrningar och har även haft kontakt med mäklare gällande försäljning av lägenheter.

Ytterligare en höjning med 5% skett under årsskiftet 2024-2025, detta efter rekommendationer från vår bank, på grund av ränteläget, högre kostnad för el och fjärrvärme.

Värme och kallvatten ingår i avgiften, däremot betalas varmvatten av lägenhetsinnehavaren f.o.m 260101 Utvärdering av detta ska göras om 6 månader.

Avloppspolning är gjord i 43 lägenheter.

Hållbarhetsarbete startat angående att komma i rätt energiklass. Ett företag anlitas för att kontrollera värme och ventilation. Detta arbete fortgår.

Under året hölls 11 styrelsemöten.

Ekonomi

<i>Föreningens fastighetslån:</i>	<i>Belopp</i>	<i>Slutförfallodag</i>	<i>Räntesats</i>
Roslagens Sparbank	6 777 500 kr	2026-11-15	3,16 %
Roslagens Sparbank	6 000 000 kr	2026-02-15	1,90 %
Roslagens Sparbank	6 000 000 kr	2029-02-15	3,48 %

Fastighetslånen utgjorde per 2025-12-31 kr 18 777 500 och total ränta har erlagts med 537 584 kr .

Slutord

Stabilisering av föreningens ekonomi fortgår. Ingen avgiftshöjning är planerad i dagsläget.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 674 922	2 454 327	2 297 893	1 951 584
Resultat efter finansiella poster	558 899	401 231	-4 013	-117 623
Soliditet, %	63	63	62	62
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 341	1 234	1 154	-
Skuldsättning per kvm	9 862	9 972	10 083	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	9 862	9 972	10 083	-
Sparande per kvm	399	316	157	-
Räntekänslighet	7	8	9	-
Energikostnad per kvm	388	368	321	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	88	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	32 087 200	1 038 011	-818 267
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		247 600	-247 600
Årets resultat			558 899
Vid årets slut	32 087 200	1 285 611	-506 968

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -506 968, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-1 065 867
årets resultat	558 899
Totalt	-506 968
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	247 600
balanseras i ny räkning	-754 568
Summa	-506 968

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 674 922	2 454 327
Övriga rörelseintäkter	2	34 656	46 165
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 709 578	2 500 492
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	3	-1 222 869	-1 156 808
Övriga externa kostnader	4	-122 731	-123 116
Personalkostnader	5	-66 550	-68 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 260	-200 306
Summa rörelsekostnader		-1 613 410	-1 548 241
Rörelseresultat		1 096 168	952 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		613	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-537 882	-551 072
Summa finansiella poster		-537 269	-551 020
Resultat efter finansiella poster		558 899	401 231
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		558 899	401 231
Skatter			
Årets resultat		558 899	401 231

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 010 016	51 020 376
Summa materiella anläggningstillgångar		51 010 016	51 020 376
Summa anläggningstillgångar		51 010 016	51 020 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	10 500
Övriga fordringar		-	1
Summa kortfristiga fordringar		-	10 501
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 176 753	595 226
Summa kassa och bank		1 176 753	595 226
Summa omsättningstillgångar		1 176 753	605 727
SUMMA TILLGÅNGAR		52 186 769	51 626 103

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 087 200	32 087 200
Fond för yttre underhåll		1 285 611	1 038 011
Summa bundet eget kapital		<u>33 372 811</u>	<u>33 125 211</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 065 867	-1 219 498
Årets resultat		558 899	401 231
Summa fritt eget kapital		<u>-506 968</u>	<u>-818 267</u>
Summa eget kapital		<u>32 865 843</u>	<u>32 306 944</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 000 000	12 777 500
Summa långfristiga skulder		<u>12 000 000</u>	<u>12 777 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 777 500	6 210 000
Leverantörsskulder		330 911	66 086
Övriga skulder		3 235	34 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209 280	231 560
Summa kortfristiga skulder		<u>7 320 926</u>	<u>6 541 659</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 186 769</u>	<u>51 626 103</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	558 899	401 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	201 260	200 306
	<u>760 159</u>	<u>601 537</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	760 159	601 537
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 501	88 238
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	211 767	-34 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	982 427	655 647
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-190 900	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 900	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-210 000	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-210 000
Årets kassaflöde	581 527	445 647
Likvida medel vid årets början	595 226	149 580
Likvida medel vid årets slut	1 176 753	595 227

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 451 289	2 242 920
TV box		414
Parkering	120 993	104 988
Besöksparkering	11 339	15 584
Elavgifter	102 633	106 013
Pantsättningsavgifter	7 607	8 477
Andrahandsuthyrning	15 666	1 313
Övriga intäkter	51	20 784
	2 709 578	2 500 493

I årsavgiften ingår varm- och kallvatten samt uppvärmning.

Not 3 Fastighetens kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	178 899	174 927
Fjärrvärme	204 161	185 828
Vatten och avlopp	355 405	340 810
TV Boxar	46 992	46 992
Renhållning	77 939	82 858
Snöröjning	48 706	69 963
Gräsklippning	995	1 343
Fastighetsservice enligt avtal	133 828	104 993
Reparationer och underhåll	119 898	76 263
Fastighetsförsäkring	52 326	48 682
Övriga fastighetskostnader	3 720	24 149
	1 222 869	1 156 808

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning till revisor	11 900	10 413
Redovisningstjänster	69 682	71 663
Förbrukning, kontorsmateriel	333	6 579
Övriga förvaltningskostnader	37 919	30 341
Bankkostnader	2 897	2 546
Övriga kostnader		1 574
Summa	122 731	123 116

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	55 860	57 300
Sociala kostnader	10 690	10 711
	66 550	68 011

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	537 882	551 072
Summa	537 882	551 072

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 061 310	53 061 310
-Nyanskaffningar	190 900	
	53 252 210	53 061 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 040 934	-1 840 628
-Årets avskrivning enligt plan	-201 260	-200 306
	-2 242 194	-2 040 934
Redovisat värde vid årets slut	51 010 016	51 020 376

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	6 777 500
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	12 000 000
	18 777 500

Skulder som amorteras eller sätts om inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 500 000	28 500 000
Summa ställda säkerheter	28 500 000	28 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-25

Norrtälje 2026-

Marianne Forsman
Styrelseordförande

Anna Liefvendahl

Zinah Nordquist

Anne Geidemark Rönning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma