

Årsredovisning för

BRF Ängshöjden

716419-7001

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängshöjden, 716419-7001 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades år 1986 och har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen äger fastigheterna 1:355 och 1:356, fastighet 1:355 består av sex fastigheter med 16 lägenheter och fastighet 1:356 består av tio fastigheter med 16 lägenheter, byggnadsår är 1991 och marken innehas med äganderätt.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Orust kommun.

32 st lägenheter fördelade på:

- 6 st två rum och kök, 67,6 - 68,1 m²
- 16 st tre rum och kök, 76,8 - 92,4 m²
- 9 st fyra rum och kök, 114 m²
- 1 st fem rum och kök 127,1 m²

Verksamhetsberättelse för BRF Ängshöjden 2024

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Ordförande:

Staffan Olsson

Sekreterare/fastighetsansvarig:

Erik Werngren

Ledamöter:

Linus Fransson, vice ordförande

Astra Koetsier

Lena Sundell

Kristin Abrahamsson

Per Helgesson

Suppleanter:

Cecilia Skoglund

Sara Martinsson

Revisor:

Bertil Holst

Eleonora Hilmerzon suppleant

Valberedning

Nanna Andersson

Anna Fritzén Karlsson

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda möten och en återkommande punkt på dagordningen har varit ränteutvecklingen och frågan om man skall binda lånen eller inte, styrelsen har beslutat vid varje tillfälle att ej binda lånen då det kunde medföra att vi satt kvar med höga räntor under ett antal år om och när räntan vänder neråt.

Några mindre reparationer av några fastigheter har utförts, bland annat byte av några fönster.

Två arbetsdagar har genomförts under året och uppslutningen från medlemmarna var god, efter genomfört arbete bjöd föreningen på grillad korv med tillbehör.

Under året har inga lägenheter bytt ägare och två har hyrts ut i andra hand, uthyrningen avslutas under 2026.

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till 455 649 kr, en ökning med 364 505 kr jämfört med föregående år. Det högre resultatet har uppnåtts i första hand tack vare att räntenettot, ränteintäkter minus räntekostnader, har förbättrats med 255 011 kr, övriga externa kostnader har minskat med 88 164 kr.

Den största enskilda kostnaden under året är, liksom ifjol, räntekostnaderna som uppgick till 476 591 kr, under 2024 var kostnaderna 731 602 kr. För att delvis kompensera oss för de höga räntekostnaderna så har styrelsen fortsatt att arbetat aktivt med att få högsta möjliga avkastning på de bankmedel som föreningen har. Styrelsen har även beslutat om att flytta utbetalningen av arvoden från december till tid när årsstämman äger rum vilket betyder att inga arvoden har utbetalats under året.

Vi har under året placerat del av överskott likvida medel på fasträntekonton med hög ränta samt en del på konto utan bindningstid som ger ca 1,3% högre ränta än det traditionella transaktionskontot som används för löpande utgifter.

Föreningen har sedan många år tillbaka en fond som ökat i värde över tid, årets värdeökning uppgår till 69 841 kr, 3,5%.

Föreningens underhållsplan sträcker sig ca 50 år framåt och innehåller de större underhållen som behöver utföras. Det kostnadsmässigt största underhållsprojektet är omläggning av tegel på alla fastigheter som beräknas ske mellan 2028 - 2036. Finansieringen för projektet kommer från sparade medel samt vid behov upptagande av nytt fastighetslån vilket inte bör vara något problem då nuvarande skuld per kvadratmeter uppgår till 5 302 kr vilket anses som en låg nivå. Utbytet av värmepumpar har inte skett i den omfattning som upptogs i underhållsplanen, vilket betyder att den påverkan som inköpen har på föreningens likviditet också skjuts framåt i tiden.

Nya regler gällande årsredovisningen kommer att gälla för 2026 och framåt, dessa innebär att årsredovisningen och revisionsberättelsen skall skickas in till Bolagsverket och på så sätt kontrolleras och bli en offentlig handling. De nya reglerna betyder att det ställs ytterligare krav på styrelsen och dess förvaltning av föreningen.

Styrelsen vill till sist tacka alla er som deltar på städdagarna och även vid andra tillfällen under året ställer upp och utför sysslor för föreningen, ni är guld värda för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 201 136	2 201 130	2 169 054	1 953 261
Resultat efter finansiella poster	455 649	91 144	142 535	341 277
Soliditet, %	25	23	22	21
Skuldsättning per kvadratmeter	5 094	5 181	5 302	5 402
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 094	5 181	5 302	5 402
Sparande per kvadratmeter	307	182	205	268
Räntekänslighet	7	7	7	8
Energikostnad per kvadratmeter	61	77	60	66
Årsavgift per kvadratmeter	744	744	733	660
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100,00	100,%	100%	100 %

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	2 558 504	2 053 326	91 144
Disposition enl årsstämmobeslut			
Balanserat resultat		91 144	-91 144
Årets resultat			455 649
Vid årets slut	2 558 504	2 144 470	455 649

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	455 649
Totalt	455 649
disponeras för	
balanseras i ny räkning	455 649
Summa	455 649

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 201 136	2 201 130
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 201 136	2 201 130
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-849 011	-937 176
Personalkostnader	2	-	-49 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-453 294	-445 809
Summa rörelsekostnader		-1 302 305	-1 432 241
Rörelseresultat		898 831	768 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 273	57 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 455	-735 684
Summa finansiella poster		-443 182	-677 745
Resultat efter finansiella poster		455 649	91 144
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		455 649	91 144
Skatter			
Årets resultat		455 649	91 144

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	16 468 424	16 902 363
Inventarier, verktyg och installationer	4	218 991	238 346
Summa materiella anläggningstillgångar		16 687 415	17 140 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 245 684	1 245 684
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 245 684	1 245 684
Summa anläggningstillgångar		17 933 099	18 386 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		164 067	8 699
Summa kortfristiga fordringar		164 067	8 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 693 035	1 998 528
Summa kassa och bank		2 693 035	1 998 528
Summa omsättningstillgångar		2 857 102	2 007 227
SUMMA TILLGÅNGAR		20 790 201	20 393 620

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 558 504	2 558 504
Summa bundet eget kapital		2 558 504	2 558 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 144 471	2 053 327
Årets resultat		455 649	91 144
Summa fritt eget kapital		2 600 120	2 144 471
Summa eget kapital		5 158 624	4 702 975
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 810 771	15 067 567
Summa långfristiga skulder		14 810 771	15 067 567
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		71 926	39 366
Skatteskulder		325 703	159 772
Övriga skulder	6	256 796	256 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 381	167 144
Summa kortfristiga skulder		820 806	623 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 790 201	20 393 620

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	455 649	91 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	453 294	445 809
	908 943	536 953
Betald skatt	165 931	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 074 874	536 953
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-155 368	144 801
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 797	-88 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	951 303	593 542
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-85 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 700
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-256 796	-356 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256 796	-356 796
Årets kassaflöde	694 507	151 046
Likvida medel vid årets början	1 998 528	1 847 482
Likvida medel vid årets slut	2 693 035	1 998 528

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-15
-Inventarier	5-15

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital / Totala tillgångar)

Skuldsättning per kvadratmeter

Låneskuld / total yta lägenheter

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat+avskrivningar/total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Låneskuld/årsavgifterna

Energikostnad per kvadratmeter exkl lägenheternas förbrukning

Årlig energikostnad/total lägenhetsyta

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter/total lägenhetsyta

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	-	42 000
Summa	-	42 000
Sociala kostnader	-	7 256

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 558 489	25 558 489
	25 558 489	25 558 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 656 126	-8 222 187
-Årets avskrivning enligt plan	-433 939	-433 939
	-9 090 065	-8 656 126
Redovisat värde vid årets slut	16 468 424	16 902 363

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	290 337	204 637
-Nyanskaffningar		85 700
Vid årets slut	290 337	290 337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-51 991	-40 121
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 355	-11 870
Vid årets slut	-71 346	-51 991
Redovisat värde vid årets slut	218 991	238 346

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 245 684	1 245 684
Redovisat värde vid årets slut	1 245 684	1 245 684

Marknadsvärde 2025-12-31: 2 067 564 kr (1 997 724 kr)

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	256 796	256 796
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	793 904	863 900
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 016 867	14 203 667
	15 067 567	15 324 363

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Underskrifter

Henån 2026-03-24



Staffan Olsson
Styrelseordförande



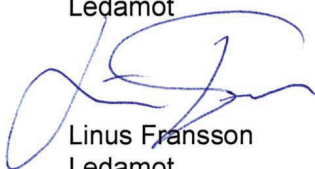
Erik Werngren
Ledamot



Lena Sundell
Ledamot



Astra Koetsier
Ledamot



Linus Fransson
Ledamot



Kristin Abrahamsson
Ledamot



Per Helgesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2026



Bertil Holst
Revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av BRF Ängshöjden för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Henån 2025-04-17



Bertil Holst
Revisor