

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Ängsbacken i Hallerna  
Org nr: 769628-6801





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängsbacken i  
Hallerna får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängsbacken i Hallerna är ett privatbostadsföretag som 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 93 860 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-08 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Årets resultat uppgår till 36 059 kr (föregående år -291 067 kr). Årets resultat är 327 126 kr högre jämfört med föregående år. Det beror främst på minskade kostnader för underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 26%.

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 598% till 557%.

I resultatet ingår avskrivningar med 421 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 457 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nösnäs 1:410 i Hallerna i Stenungsunds kommun. Fastigheten byggdes av PEAB AB som ansvarade för husentreprenaden och Orust Schakt AB som ansvarade för markentreprenaden på uppdrag av Badhustorget Privatbostäder AB. Fastigheten har nybyggnadsår 2016 och värdeår 2016. Byggnadens totalyta är 3 024 kvm fördelade på 40 bostäder med 40 tillhörande kallförråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Förråd	40

Total tomtarea	10 194 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 024 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	65 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Grönyteskötsel har ombesörjts av Emery Fastighetservice AB

## 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 18 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast januari 2026 och visar på ett underhållsbehov på 11 603 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 387 tkr (128 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr (99 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Övergripande underhåll OVK	2019
Övergripande underhåll, fasadbelysning	2019
Trapprenovering	2021
Linjemålning p-platser	2021
Plattsättning vid parkering	2021
Byte av balkong- och loftgångsräcken	2024

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Lidell	Ordförande	2026
Sten-Åke Persson	Sekreterare	2027
Fredrik Carlsson	Ledamot	2027
Hans Brantebäck	Ledamot	2026
Lars Ludvigsson	Ledamot	2027

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Johansson	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
TryggBRFrevision, huvudansvarig Karl-Philip Lindahl	Revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Berit Falk (sammankallande)	2026
Ulla-Karin Gawell	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-04-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-04-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

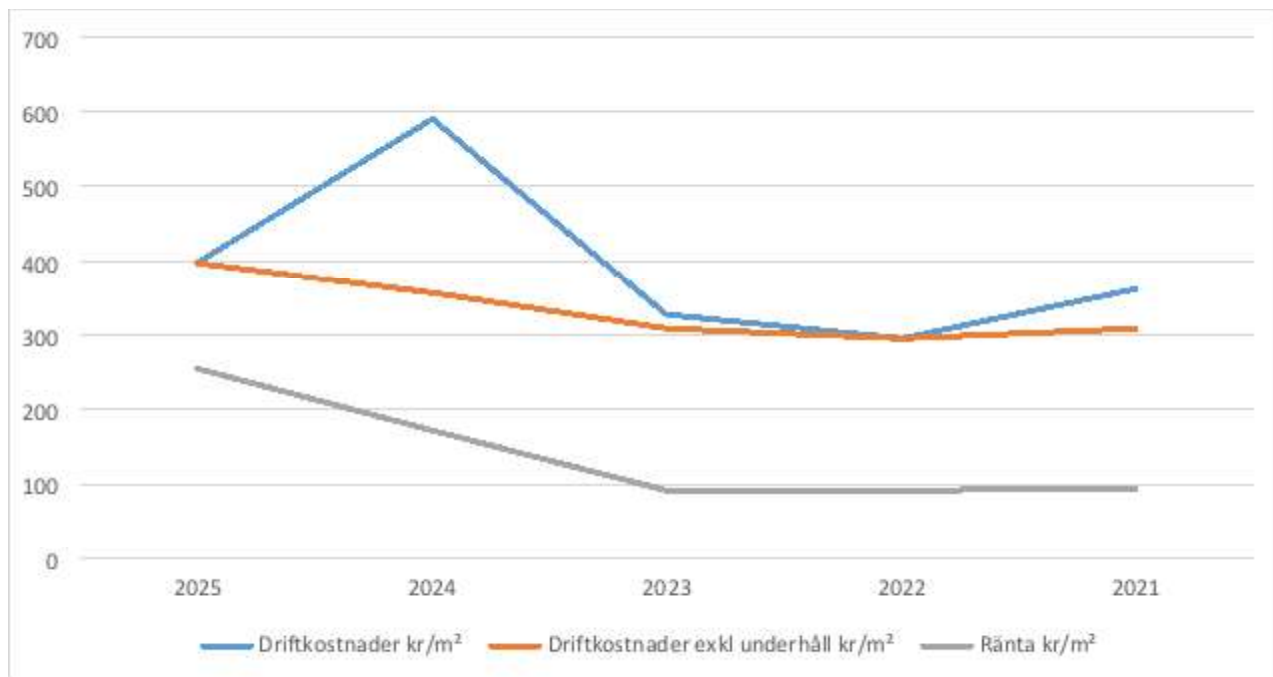
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 619	2 489	2 285	2 213	2 222
Resultat efter finansiella poster*	36	-291	539	575	394
Soliditet %*	73	73	72	72	72
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	557	598	544	607	508
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	26	31	25		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	800	764	719	698	700
Energikostnad kr/kvm*	171	160	255	115	107
Sparande kr/kvm*	151	277	324	300	291
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 631	8 725	8 813	8 902	8 991
Räntekänslighet %*	10,8	11,4	12,3	12,7	12,9

\* obligatoriska nyckeltal



### 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 150 000	909 985	2 836 545	-291 067
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-291 067	291 067
Reservering underhållsfond		356 000	-356 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				36 059
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 150 000</b>	<b>1 265 985</b>	<b>2 189 478</b>	<b>36 059</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 545 479
Årets resultat	36 059
Årets fondreservering enligt stadgarna	-356 000
<b>Summa</b>	<b>2 225 538</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 2 225 538

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 637 618	2 498 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 263	3 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 647 881</b>	<b>2 501 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 195 540	-1 785 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 691	-98 690
Personalkostnader	Not 6	-70 895	-70 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 866	-420 866
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 894 991</b>	<b>-2 375 082</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>752 890</b>	<b>126 824</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 709	97 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-771 540	-515 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-716 831</b>	<b>-417 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 059</b>	<b>-291 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 059</b>	<b>-291 067</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	92 833 218	93 171 628
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	611 545	694 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 444 763</b>	<b>93 865 628</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 444 763</b>	<b>93 865 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	168 462	366 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 393	100 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>260 855</b>	<b>466 744</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 413 427	2 962 521
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 413 427</b>	<b>2 962 521</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 674 282</b>	<b>3 429 265</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>97 119 045</b>	<b>97 294 894</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	67 150 000	67 150 000	
Fond för yttre underhåll	1 265 985	909 985	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>68 415 985</strong>	<strong>68 059 985</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	2 189 479	2 836 545	
Årets resultat	36 059	-291 067	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>2 225 537</strong>	<strong>2 545 479</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>70 641 522</strong>	<strong>70 605 464</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 449 000	15 516 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>12 449 000</strong>	<strong>15 516 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 652 000	10 868 000
Leverantörsskulder	Not 16	12 809	54 307
Övriga skulder	Not 17	1 706	12 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	362 008	238 468
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>14 028 523</strong>	<strong>11 173 430</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>97 119 045</strong>	<strong>97 294 894</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	752 890	126 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 866	420 866
	<b>1 173 755</b>	<b>547 690</b>
Erhållen ränta	60 198	99 770
Erlagd ränta	-754 947	-516 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>479 006</b>	<b>131 450</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	200 400	-24 201
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	54 499	-100 338
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>733 906</b>	<b>6 911</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-283 000	-268 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-283 000</b>	<b>-268 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	450 906	-261 089
Likvida medel vid årets början	2 962 521	3 223 610
Likvida medel vid årets slut	3 413 427	2 962 521

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	2 420 664	2 311 752
Hyror, p-platser	101 283	96 789
Elavgifter	79 185	66 920
Pant- och överlåtelseavgifter	18 124	13 181
Avgift laddboxar	18 362	9 408
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 637 618</b>	<b>2 498 050</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Påminnelseavgifter	240	420
Parkeringsavgifter	10 023	3 436
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 263</b>	<b>3 856</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-708 200
Reparationer	-18 148	-62 635
Försäkringspremier	-53 836	-48 937
Kabel- och digital-TV	-150 732	-135 912
Obligatoriska besiktningar	-137 115	-17 500
Snö- och halkbekämpning	-68 521	-81 898
Förbrukningsinventarier	-10 498	-18 146
Fordons- och maskinkostnader	0	-209
Vatten	-211 806	-187 414
Fastighetsel	-109 692	-96 144
Uppvärmning	-196 833	-201 717
Sophantering och återvinning	-82 172	-84 268
Förvaltningsarvode drift	-156 188	-142 390
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 195 540</b>	<b>-1 785 370</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-58 360	-60 088
Lokalkostnader	-1 440	0
Hyra inventarier & verktyg	-3 903	0
IT-kostnader	-3 033	-3 221
Arvode, yrkesrevisorer	-10 375	-13 000
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 869
Kreditupplysningar	-60	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 123	-13 179
Kontorsmateriel	-610	-2 519
Bankkostnader	-3 687	-2 961
Advokat och rättegångskostnader	-105 875	0
Övriga externa kostnader	-1 167	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-207 691</b>	<b>-98 690</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-59 998	-60 000
Sociala kostnader	-10 897	-10 156
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-70 895</b>	<b>-70 156</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-329 550	-329 550
Avskrivning Markinventarier	-8 860	-8 860
Avskrivning Installationer	-82 456	-82 456
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-420 866</b>	<b>-420 866</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	52 196	94 621
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	140	137
Övriga ränteintäkter	2 373	3 095
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>54 709</b>	<b>97 853</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-771 540	-515 744
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-771 540</b>	<b>-515 744</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	65 910 000	65 910 000
Mark	29 910 000	29 910 000
Markinventarier- stängsel	88 600	0
	<b>95 908 600</b>	<b>95 820 000</b>
	<b>95 908 600</b>	<b>95 820 000</b>

**Omklassificering markinventarier**

Stängsel	0	88 600
	<b>0</b>	<b>88 600</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>95 908 600</b>	<b>95 908 600</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 719 237	-2 389 687
Markinventarier- stängsel	-17 735	0
	<b>-2 736 972</b>	<b>-2 389 687</b>

**Omklassificering markinventarier**

Stängsel	0	-8 875
	<b>0</b>	<b>-8 875</b>
	<b>-2 736 972</b>	<b>-2 398 562</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-329 550	-329 550
Årets avskrivning stängsel	-8 860	-8 860
	<b>-338 410</b>	<b>-338 410</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-3 075 382</b>	<b>-2 736 972</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	62 861 213	63 190 763
Markinventarier	62 005	70 865
Mark	29 910 000	29 910 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Stängsel	88 600	88 600
Elinstallation laddstolpar	824 555	824 555
	<b>913 155</b>	<b>913 155</b>
<b>Omklassificering markinventarier</b>		
Stängsel	-88 600	-88 600
	<b>-88 600</b>	<b>-88 600</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>824 555</b>	<b>824 555</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Stängsel	0	-8 875
Elinstallation laddstolpar	-130 555	-48 099
	<b>-130 555</b>	<b>-56 974</b>
<b>Omklassificering markinventarier</b>		
Stängsel	0	8 875
	<b>0</b>	<b>8 875</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Elinstallation laddstolpar	-82 456	-82 456
	<b>-82 456</b>	<b>-82 456</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-213 011</b>	<b>-130 555</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>611 544</b>	<b>694 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	168 462	366 089
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>168 462</b>	<b>366 089</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 422	11 911
Förutbetalda försäkringspremier	45 468	44 199
Förutbetalda driftkostnader	0	9 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 219	0
Förutbetald elavgift	10 021	9 993
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 920	19 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 801	4 695
Förutbetalda leasingavgifter	1 542	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>92 393</b>	<b>100 655</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 667 723	2 610 038
	745 704	352 483
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 413 427</b>	<b>2 962 521</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 101 000	26 384 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-283 000	-268 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 369 000	-10 600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 449 000</b>	<b>15 516 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-03-30	10 720 000,00	-10 660 000,00	60 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2026-03-30	1 934 000,00	0,00	60 000,00	1 874 000,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2026-03-30	0,00	5 000 000,00	45 000,00	4 955 000,00
STADSHYPOTEK	3,72%	2026-03-30	6 763 000,00	0,00	44 000,00	6 719 000,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2027-03-30	6 967 000,00	0,00	44 000,00	6 923 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2028-03-30	0,00	5 660 000,00	30 000,00	5 630 000,00
<b>Summa</b>			<b>26 384 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>283 000,00</b>	<b>26 101 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 283 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 132 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 686 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 16 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	0	51 907
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 809	2 400
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>12 809</b>	<b>54 307</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	1 706	12 654
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 706</b>	<b>12 655</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 898	10 156
Upplupna räntekostnader	33 647	17 054
Upplupna driftskostnader	2 794	0
Upplupna elkostnader	11 337	11 569
Upplupna värmekostnader	27 607	28 835
Upplupna revisionsarvoden	13 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	59 998	60 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 727	95 855
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>362 008</b>	<b>238 468</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång tecknat ett RBO-avtal för utvändigt målning. Projektet kommer att uppgå till 3 650 000 kr inklusive moms. Föreningen kommer även under 2026 att byta redovisningsregelverk från K2 till K3.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll godkändes

Stenungsund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Emma Lidell

---

Sten-Åke Persson

---

Fredrik Carlsson

---

Lars Ludvigsson

---

Hans Brantebäck

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

TryggBRFrevision  
Karl-Philip Lindahl  
Revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577444339

## Dokument

**Årsredovisning 251231 Ängsbacken i Hallerna**  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2026-05-07 09:35:16 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)  
Färdigställt 2026-05-08 10:39:44 CEST (+0200)

## Initierare

**Marie Naeslund (MN)**  
Riksbyggen  
marie.naeslund@riksbyggen.se

## Signerare

**Emma Lidell (EL)**  
emma.lidell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA LIDELL"  
Signerade 2026-05-07 15:49:48 CEST (+0200)

**Fredrik Carlsson (FC)**  
fredrikcarlssonlm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK CARLSSON"  
Signerade 2026-05-07 18:45:12 CEST (+0200)

**Hans Brantebäck (HB)**  
hans.brantebäck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS BRANTEBÄCK"  
Signerade 2026-05-08 10:30:56 CEST (+0200)

**Lars Ludvigsson (LL)**  
elve68@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Elve Ludvigsson"  
Signerade 2026-05-07 20:32:14 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577444339

Sten-Åke Persson (SP)  
persson.sten-ake@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEN-ÅKE PERSSON"  
Signerade 2026-05-07 10:10:34 CEST (+0200)

Karl-Philip Lindahl (KL)  
karl-philip@tryggbrfrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL-PHILIP LINDAHL"  
Signerade 2026-05-08 10:39:44 CEST (+0200)

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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Ängsbacken i Hallerna 769628-6801*

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsbacken i Hallerna för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängsbacken i Hallerna för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl  
Revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576879655

## Dokument

**Revisionsberättelse Brf Ängsbacken i Hallerna**  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2026-04-30 09:27:22 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)  
Färdigställt 2026-05-08 10:38:36 CEST (+0200)

## Initierare

**Marie Naeslund (MN)**  
Riksbyggen  
marie.naeslund@riksbyggen.se

## Signerare

**Karl-Philip Lindahl (KL)**  
karl-philip@tryggbrfrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL-PHILIP LINDAHL"  
Signerade 2026-05-08 10:38:36 CEST (+0200)

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>

