



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 med säte i Malmö org.nr. 769623-9321 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängdala 1	2016-04-14	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	p-platser	0
16	lokaler (hyresrätt)	466
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 506
4	lägenheter (hyresrätt)	246
35	garageplatser	435
Totalt 117 objekt		4 653

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 14 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Amanda Svensson	Ordförande	2023-01-30	2025-08-22
Amanda Svensson	Ledamot	2022-04-27	
Aleksander Jaworowski	Ordförande	2025-08-22	
Måns Hammarstrand	Ledamot	2022-04-27	
Joel Quist	Ledamot	2023-01-30	
Nathalie Nilsson	Ledamot	2023-10-13	
Malin Kollind	Suppleant	2023-05-03	
Edith Irene Emi Salminen	Suppleant	2022-04-27	2025-08-22
Erik Rydén	Suppleant	2023-10-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen av styrelseledamöterna är i tur att avgå vid kommande stämma. Samtliga ledamöter och suppleanter valdes på ett år vid den förra årsstämman och samtliga ställer upp för omval.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Cederblads Revisionsbyrå Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ulrika Lindqvist (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Under 2025 har vattenledning på Korsörvägen bytts och vi har även reparerat mindre skador på fasaden. I slutet av året installerades temperaturgivare inne i våra lägenheter för att effektivisera värmesystemet och därigenom sänka värmekostnaderna.

Den genomsnittliga räntan på föreningens lån har under 2025 varit 3.81%, detta eftersom vi fortfarande har bundna lån som bands om i en tid av höga marknadsräntor. Redan vid ingången av året hade marknadsräntorna sjunkit till lägre nivåer och prognoserna på lång- och meddellång sikt pekade också mot att föreningens räntor på sikt kommer att sjunka. Vidare var kassabehållningen god (ca 2 mkr) samtidigt som det inte föreföll finnas behov av några större underhållsåtgärder under de närmsta åren. Styrelsen valde därför att, trots att detta skulle innebära ett lägre sparande än vanligt och ett negativt kassaflöde för året, inte höja årsavgifterna inför 2025. Prognoserna pekade (och pekar fortsatt) mot att våra avgifter ur ett längre perspektiv ligger på en god nivå.

Sparandet för året blev 121 kr/kvm, att jämföra med föreningens genomsnittliga sparande under 2020-2024 som uppgick till ca 232 kr/kvm. Årets kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital blev -968 tkr. Därav kan sägas att endast 132 tkr av årets totala amortering om 1,1 mkr finansierades med överskott från den löpande verksamheten i 2025 medan resterande 968 tkr finansierades med befintliga medel som fanns i kassan redan vid årets ingång. På längre sikt, efter att våra lån omförhandlats till vad som utifrån dagens prognoser förväntas bli lägre räntor, beräknas den årliga amorteringen kunna finansieras genom tillräckligt stora överskott från den löpande verksamheten. Under 2026 har föreningen ombildat en hyresrätt och ett av lånen har omförhandlats till lägre ränta (se mer under väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång). Därmed förväntas kassaflödet för 2026 bli positivt och den utgående kassan per 2026-12-31 beräknas åter vara tillbaka på ungefär 2 mkr. Detta förutsatt att vi inte under året gör någon extraamortering (utöver den årliga amorteringen om 1,1 mkr) eller att det inträffar något annat oförutsett.

Vid utgången av 2025 kvarstod fyra hyresrätter att ombilda, varav en (den minsta av dem) alltså har ombildats under våren 2026 med ett försäljningspris på 1,75 mkr. Det är viktigt att ha med sig att nyckeltalet skuldsättning per kvm bostadsrättsyta i dubbel bemärkelse kan vara negativt missvisande för ombildade föreningar likt vår. Dels ingår inte det dolda kapitalet i hyresrätterna i beräkningen och dels ingår inte heller den boyta som utgörs av hyresrätter. Jämfört med andra föreningar (där alla lägenheter är bostadsrätter) blir därmed effekten att skulden i beräkningen för oss blir högre än den varit om alla lägenheter vore bostadsrätter, samtidigt som den boyta som skulden divideras med blir mindre än den totala boyta som föreningen äger. En mer rättvisande jämförelse mot andra föreningar kan vara att beräkna en total nettoskuld (inklusive positiv effekt av dolt kapital i hyresrätter) och sedan dividera denna med den totala boytan som föreningen äger (dvs. inte enbart den boyta som utgörs av just bostadsrätter).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2018: Renovering av elledningar och elcentraler samt byte av armaturer

2020-2021: Relining

2023: Reparation av skadad fasad på Pilåkersvägen 5C, renovering av stödmurar och ramper vid källaringångar, byte av värmeväxlare samt ventiler till radiatorer och ledningar.

2024: Byte av vattenledning på Pilåkersvägen

2025: Byte av vattenledning på Korsörvägen

Vi förväntar oss inte behöva genomföra några större underhållsåtgärder under de närmsta fem åren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Per 2026-03-30 har lånet som per balansdagen uppgick till 26,5 mkr flyttats till SBAB och bundits om på ett års löptid till räntan 3,08% (tidigare ränta 3,82%). Föreningen har i maj 2026 ombildat en hyresrätt till bostadsrätt där försäljningspriset blev 1,75 mkr.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	184	288	290	240
Skuldsättning, kr/kvm	14 634	14 870	16 629	17 251	17 914
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	19 421	20 061	20 336	21 522	22 883
Räntekänslighet, %	17	16	20	27	30
Energikostnad, kr/kvm	173	160	178	177	180
Årsavgifter, kr/kvm	1 164	1 216	1 018	815	779
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	78	69	67
Totala intäkter, kr/kvm	1 056	1 088	1 050	944	910
Nettoomsättning, tkr	4 898	4 988	4 356	3 791	3 785
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 663	-1 285	-2 851	-570	-995
Soliditet, %	47	47	46	46	45

Upplysningar vid förlust

Årets förlust är hänförlig till avskrivningar och planerat underhåll. Om dessa kostnader exkluderas uppgår årets resultat till 562 813 kr.

Styrelsens långsiktiga målsättning är att lägga avgiftsnivån så att årets resultat, exklusive avskrivningar och planerat underhåll, genomsnittligen uppgår till omkring +1 mkr per år. Detta för att kunna finansiera framtida underhållsåtgärder utan att föreningens skuldsättning ökar.

På grund av höga räntekostnader under 2025 blev årets resultat svagare än det genomsnittliga målresultatet, vilket var i enlighet med förväntan. Nuvarande prognoser pekar mot att resultatet kommer att förbättras framöver i samband med att föreningens lån omförhandlas till räntor som förväntas vara lägre än den genomsnittliga räntan om 3,81 % under 2025.

Styrelsen bedömde därför att det var godtagbart att resultatet blev något svagare detta år och valde därmed att inte höja avgifterna. Föreningen bedöms ha goda möjligheter att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	67 595 591	0	0	67 595 591
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 364 544	0	0	4 364 544
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 677 331	0	-84 252	1 593 079
S:a bundet eget kapital, kr	73 637 466	0	-84 252	73 553 214
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 708 973	-1 285 035	84 252	-10 909 756
Årets resultat, kr	-1 285 035	1 285 035	-1 662 995	-1 662 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 994 008	0	-1 578 743	-12 572 751
S:a eget kapital, kr	62 643 458	0	-1 662 995	60 980 463

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 347 000 kr samt ianspråktagande skett med 431 252 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 994 008
Årets resultat, kr	-1 662 995
Reservation till underhållsfond, kr	-347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	431 252
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 572 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 572 751

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 911 350	5 011 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 988	50 392
Summa Rörelseintäkter		4 913 338	5 062 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 049 676	-1 998 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 791	-147 343
Personalkostnader	Not 6	-77 275	-60 223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 794 556	-1 794 556
Summa Rörelsekostnader		-3 978 298	-4 000 378
Rörelseresultat		935 041	1 061 644
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 419	29 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 616 455	-2 375 852
Summa Finansiella poster		-2 598 036	-2 346 679
Resultat efter finansiella poster		-1 662 995	-1 285 035
Resultat före skatt		-1 662 995	-1 285 035
Årets resultat		-1 662 995	-1 285 035



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	128 884 049	130 678 605
Summa Materiella anläggningstillgångar		128 884 049	130 678 605
Summa Anläggningstillgångar		128 884 049	130 678 605

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 960	7 286
Aktuell skattefordran		4 524	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	874 117	497 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	172 172	202 158
Summa Kortfristiga fordringar		1 072 773	706 869

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		863	3 063
Summa Kassa och bank		863	3 063

Summa Omsättningstillgångar		1 073 636	2 209 932
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		129 957 685	132 888 537
------------------	--	-------------	-------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		71 960 135	71 960 135
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 593 079	1 677 331
Summa Bundet eget kapital		73 553 214	73 637 466

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-10 909 756	-9 708 973
Årets resultat		-1 662 995	-1 285 035
Summa Ansamlad förlust		-12 572 751	-10 994 008

Summa Eget kapital		60 980 463	62 643 458
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	41 090 018	68 090 018
Summa Långfristiga skulder		41 090 018	68 090 018

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	27 000 000	1 100 000
Leverantörsskulder		152 152	126 709
Skatteskulder		11 120	11 491
Övriga kortfristiga skulder		53 815	72 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	670 117	844 768
Summa Kortfristiga skulder		27 887 204	2 155 061

Summa Skulder		68 977 222	70 245 079
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		129 957 685	132 888 537
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	935 041	1 061 644
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 794 556	1 794 556
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 794 556	1 794 556
Erhållen ränta	22 949	24 643
Erlagd ränta	-2 620 275	-2 203 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	132 270	677 528
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 509	-19 678
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-164 036	-1 063 835
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-208 545	-1 083 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-76 275	-405 986
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 460 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 100 000	-950 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	510 000
Årets kassaflöde	-1 176 275	104 014
Likvida medel vid årets början	1 998 596	1 894 582
Likvida medel vid årets slut	822 321	1 998 596



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 080 612	4 194 612
	Hyror bostäder	402 120	398 581
	Hyror lokaler	159 539	158 511
	Hyror garage och parkeringsplatser	243 503	228 270
	Hyror förbrukningsbaserad	1 200	1 200
	Hyror informationsöverföring	4 080	4 165
	Hyror förråd	11 820	8 669
	Övriga primära intäkter	8 476	17 622
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 911 350	5 011 630
	Hyresbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 911 350	5 011 630

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	37 502
	Övriga sekundära intäkter	1 988	12 890
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 988	50 392

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-375 418	-361 165
	Snö och halk-bekämpning	0	-5 619
	Reparationer	-102 043	-172 207
	Planerat underhåll	-431 253	-270 931
	Försäkringsskador	0	-114 714
	El	-113 893	-101 670
	Uppvärmning	-463 947	-429 396
	Vatten	-226 790	-212 813
	Sophämtning	-33 080	-62 619
	Fastighetsförsäkring	-54 989	-53 422
	Kabel-TV och bredband	-110 516	-82 052
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 620	-111 420
	Övriga driftkostnader	-21 127	-20 227
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 049 676	-1 998 255
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-15 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 221	0
	Administrationskostnader	-8 504	-33 829
	Extern revision	-31 700	-33 656
	Konsultkostnader	-2 927	-15 544
	Medlemsavgifter	-700	-1 340
	Föreningsverksamhet	-215	-999
	Övriga förvaltningskostnader	-3 525	-46 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 791	-147 343
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-45 825
	Sociala avgifter	-18 475	-14 398
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 275	-60 223

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 593 360	97 593 360
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 818 920	44 818 920
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	142 412 280	142 412 280
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 733 675	-9 939 120
	Årets avskrivningar	-1 794 556	-1 794 556
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 528 231	-11 733 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	128 884 049	130 678 605
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 836 000	1 957 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	87 836 000	81 957 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	83 100 000	83 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	83 100 000	83 100 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	821 458	495 533
	Övriga fordringar	52 659	1 892
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	874 117	497 425
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	4 530
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 172	197 628
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	172 172	202 158

Not 10 Fond för yttre underhåll 2025-12-31 2024-12-31*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	1 593 079	1 677 331
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 593 079	1 677 331

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,36%	2028-09-15	5 500 000	0
SBAB Bank AB	3,87%	2027-05-19	12 186 308	500 000
SBAB Bank AB	3,64%	2028-03-16	23 903 710	0
Stadshypotek AB	3,82%	2026-03-30	26 500 000	600 000
			68 090 018	1 100 000

Långfristig del	41 090 018
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 500 000
Kortfristig del	27 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,36%	2028-09-15	5 500 000	0
SBAB Bank AB	3,87%	2027-05-19	12 186 308	500 000
SBAB Bank AB	3,64%	2028-03-16	23 903 710	0
Stadshypotek AB	3,82%	2026-03-30	26 500 000	600 000
			68 090 018	1 100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 500 000
Kortfristig del	27 000 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	360 573	378 666
	Upplupna räntekostnader	168 717	172 537
	Övriga upplupna kostnader	140 828	293 565
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	670 117	844 768

Not 14	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Per 2026-03-30 har lånet som per balansdagen uppgick till 26,5 mkr flyttats till SBAB och bundits om på ett års löptid till räntan 3,08% (tidigare ränta 3,82%). Föreningen har i maj 2026 ombildat en hyresrätt till bostadsrätt där försäljningspriset blev 1,75 mkr

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-22

Malmö,

Aleksander Jaworowski, Ordförande

Nathalie Nilsson, Ledamot

Joel Quist, Ledamot

Amanda Svensson, Ledamot

Måns Hammarstrand, Ledamot

Magnus Haak, Auktoriserad revisor FAR, Cederblads Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51
Org.nr. 769623-9321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ångdalaplan 51 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Aleksander Jaworowski

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 08:35:12



Nathalie Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 19:32:56



Joel Quist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 17:09:57



Amanda Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 13:14:15



Måns Hammarstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 18:18:30



Magnus Haak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 09:32:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Haak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 09:31:18

