



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ängsmarken 4 med säte i Umeå org.nr. 769621-6857 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängsmarken 4 4	2010-06-28	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	34
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	722
1	lägenheter (hyresrätt)	68
Totalt 15 objekt		824

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ludvig Perris	Ordförande	2022-06-09	
Jennifer Hedström	Ledamot	2022-09-05	
Johan Klasson	Ledamot	2022-06-09	2025-06-17
Anna Svedberg	Ledamot	2022-06-09	2025-06-17
Arash Hossein Baki	Ledamot	2025-06-17	
Erik Andersson	Ledamot	2021-06-18	
Frida Almarlind	Ledamot	2022-06-09	

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carl Hans Bengtsson vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,1%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell då den upprättades under hösten 2025.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-01

Ny underhållsplan har skapats för Ängsmarken 4. Inga större renoveringar har skett.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Stambyte och påbyggnad av vindslägenheter.
2013	Renovering av värmecentral i källaren, byte av cirkulationspump och nya ventiler till radiatorer.
2014	OVK (obligatorisk ventilationskontroll), renovering av tvättstugan (målning av ytskikt, installation av torktumlare/tvättmaskiner samt ventilationsförbättringar.
2015	Montering av takhuvar.
2017	Byte av fönster, utbyggnad inglasade balkonger. OVK och fläktbyten i 10 lägenheter. Byte av låskolvar i samtliga lägenheter.
2020	Relining av avloppsstammar. Installation av kodlås till portdörrar.
2021	Målning av takkupor har påbörjats.
2022	Målning av takkupor.
2024	Rengöring av ventilation i hela huset samt justering och kalibrering av luftflöden. Dragning av ny ventilation i 2 lägenhet där vissa rör saknats. Reparation av trasig ventilation vilket upptäckts under OVK.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Besiktiga elen i huset samt utföra åtgärder om så krävs. Utöver Elen skall rabatterna runt huset grävas bort, detta ur dräneringssynpunkt, samt bör tvättmaskiner och andra installationer bytas ut under de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	96	30	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 741	5 806	6 391	6 459	6 530
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 552	6 627	7 398	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	206	234	202	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	871	828	915	897	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	880	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	767	725	725	719	699
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	-154	-10	81	100
Soliditet, %	65	65	66	66	65

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader jämfört med föregående år samt höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med +23 092 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 96 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 12%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt kommande underhållsåtgärder.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska 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	6 712 472	0	0	6 712 472
Upplåtelseavgifter, kr	2 128 569	0	0	2 128 569
Underhållsfond, kr	899 675	0	42 000	941 675
S:a bundet eget kapital, kr	9 740 716	0	42 000	9 782 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-282 939	-154 450	-42 000	-479 389
Årets resultat, kr	-154 450	154 450	-99 387	-99 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-437 389	0	-141 387	-578 776
S:a eget kapital, kr	9 303 327	0	-99 387	9 203 940

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-437 389
Årets resultat, kr	-99 387
Reservation till underhållsfond, kr	-42 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-578 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-578 776
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	766 860	725 015
Övriga rörelseintäkter		216	0
Summa Rörelseintäkter		767 076	725 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-432 071	-553 196
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 601	-9 625
Personalkostnader	Not 5	-28 095	-28 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-178 850	-178 850
Summa Rörelsekostnader		-724 617	-770 086
Rörelseresultat		42 459	-45 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-141 933	-109 442
Summa Finansiella poster		-141 847	-109 379
Resultat efter finansiella poster		-99 387	-154 450
Resultat före skatt		-99 387	-154 450
Årets resultat		-99 387	-154 450

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 919 988	13 098 838
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 919 988	13 098 838
Summa Anläggningstillgångar		12 919 988	13 098 838

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 132 336	1 102 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	4 220	6 822
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 138 026	1 108 914
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	24 399	30 550
<i>Summa Kassa och bank</i>		24 399	30 550
Summa Omsättningstillgångar		1 162 425	1 139 464
Summa Tillgångar		14 082 414	14 238 303

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 841 041	8 841 041
Fond för yttre underhåll	941 675	899 675
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 782 716	9 740 716
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-479 389	-282 939
Årets resultat	-99 387	-154 450
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-578 777	-437 389
Summa Eget kapital	9 203 939	9 303 327

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 111 500 000	1 733 550
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	1 500 000	1 733 550
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 230 430	3 050 820
Leverantörsskulder	26 776	42 234
Skatteskulder	1 526	1 695
Övriga kortfristiga skulder	360	8 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12119 382	98 595
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 378 474	3 201 426
Summa Skulder	4 878 474	4 934 976
Summa Eget kapital och skulder	14 082 414	14 238 303



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	42 459	-45 071
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	178 850	178 850
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	178 850	178 850
Erhållen ränta	86	63
Erlagd ränta	-141 408	-107 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 987	26 307
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	131	-99
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 087	32 353
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 955	32 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 032	58 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-53 940	-53 940
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 940	-53 940
Årets kassaflöde	23 092	4 620
Likvida medel vid årets början	1 131 249	1 126 629
Likvida medel vid årets slut	1 154 340	1 131 249



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	628 680	598 164
	Hyror bostäder	89 460	85 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 331	42 336
	Hyror övrigt	3 660	3 660
	Övriga primära intäkter	9 639	1 775
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	773 770	731 063
	Hysesbortfall	-6 910	-6 048
	<i>Summa</i>	-6 910	-6 048
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	766 860	725 015

I årsavgiften ingår värme, vatten kabel-TV och internet.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-80 810	-92 136
	Snö och halk-bekämpning	-51 923	-38 670
	Reparationer	-24 196	-155 049
	El	-14 618	-17 331
	Uppvärmning	-105 560	-100 529
	Vatten	-49 792	-51 144
	Sophämtning	-24 573	-21 670
	Fastighetsförsäkring	-25 319	-25 175
	Kabel-TV och bredband	-33 823	-31 232
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 458	-20 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-432 071	-553 196

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 026	-999
	Administrationskostnader	-8 873	0
	Konsultkostnader	-68 750	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 952	-8 626
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 601	-9 625

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-17 500	-17 500
	Revisionsarvode	-3 840	-4 160
	Sociala avgifter	-6 755	-6 755
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-28 095	-28 415
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-141 654	-109 197
	Övriga räntekostnader	-279	-245
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-141 933	-109 442
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 909 119	11 909 119
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 075 711	3 075 711
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 984 830	14 984 830
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 885 992	-1 707 142
	Årets avskrivningar	-178 850	-178 850
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 064 842	-1 885 992
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 919 988	13 098 838
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	8 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000	29 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 792 000	3 792 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	49 000	41 000
	<i>Summa</i>	12 869 000	12 062 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 100 000	6 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 100 000	6 100 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 129 941	1 100 699
Övriga fordringar	2 395	1 394
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 132 336	1 102 093

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 220	6 822
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	4 220	6 822

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Nordea	24 399	30 550
<i>Summa Kassa och bank</i>	24 399	30 550

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>
Stadshypotek 759-8980	2,53%	2026-06-30	1 496 880	15 840
Stadshypotek 759-8980	3,01%	2028-12-01	1 500 000	0
Swedbank 980-0368	4,14%	2026-02-25	1 733 550	38 100
			4 730 430	53 940

Långfristig del	1 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 230 430
Kortfristig del	3 230 430
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	53 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	215 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	67 018	50 136
	Upplupna räntekostnader	10 847	10 322
	Övriga upplupna kostnader	41 517	38 137
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	119 382	98 595

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ängsmarken 4, organisationsnummer 769621-6857

Rapport om årsredovisningen

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision i enlighet med revisionslagen samt därmed i enlighet med god revisionsed i Sverige. Revisorns mål har varit att tillskansa sig en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt om årsredovisningen givit en rättvis bild rörande föreningens ekonomiska resultat och ställning.

Uttalande

Det är min uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och ekonomiska resultat per den 31/12 2025. Därtill är förvaltningsberättelsen förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Därmed tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer:

- Föreningens resultat- och balansräkning
- Styrelsens föreslagna resultatdisposition
- Ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar

Umeå, den / 2026

Carl Bengtsson

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577614925**

Ludvig Perris

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 21:49:55



Arash Hossein Baki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 18:40:32



Frida Almarlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:31:05



Jennifer Hedström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 06:40:19



Erik Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:44:45



Carl Hans Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:28:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577651013**

Carl Hans Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:27:27



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.