

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 6

Org.nr. 769630-6021

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ängsmarken 6 är en bostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS BYGGNADER

Föreningen äger fastigheten Ängsmarken 6, Umeå Kommun. Fastigheten består av en bostadsbyggnad innehållande totalt 7 st bostadsrätter samt en hyresrätt med en boyta på totalt 556m². Hyresrätten ligger nu ute till försäljning. Utöver detta finns 4 st garageplatser och 3 st parkeringsplatser på gården. Tomtarealen uppgår till 1 188kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1st fem rum och kök

1st tre rum och kök

6st två rum och kök

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Inga planerade underhåll under 2025. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

EKONOMI

Föreningens enda hyresrätt skall ut till försäljning, vilket kommer öka föreningens kassa med ca 1,3 miljoner. En del av detta kommer att användas till en avbetalning av lån vilket sker under 2026.

BESKATTNING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 10 st.

STYRELSEN

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamot: Linus Andersson

Ledamot: Kristoffer Lövenmark

Ledamot: Niklas Nabb

FIRMATECKNARE

Föreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

REVISORER

Ida Widman är föreningens förtroendevalda revisor.

SAMMANTRÄDEN

Föreningsstämma genomfördes 2025-06-02.

Styrelsen har under året inte hållit några sammanträden.

FÖRVALTNING

Föreningen har avtal med BDO Norr AB avseende den administrativa förvaltningen.

Städning utförs gemensamt av medlemmarna enligt ett rullande schema.

Föreningens säte är Umeå

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	527 306	533 712	447 302	439 580
Resultat efter finansiella poster	-7 234	-9 947	1 363	-88 456
Soliditet (%)	58,64	58,48	57,57	57,47
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	811	811	676	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77	76	76	77
Skuldsättning (kr/kvm)	8 741	8 833	9 195	9 222
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 720	9 823	10 225	10 255
Sparande (kr/kvm)	166	268	179	-12
Räntekänslighet (%)	12	12	15	15
Energikostnad (kr/kvm)	210	210	198	184

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 500 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 556 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Under året förlorade vi vår hyresgäst vilket innebar uteblivna intäkter för hyra samt kostnader i samband med försäljning av lägenheten. Detta innebar en mindre förlust 2025 på drygt 7000 kr. Eftersom lägenheten säljs under 2026 kommer föreningen få en ny medlem som betalar avgift samt kommer tillskottet av försäljningen gå till att amortera en del av föreningens lån. Vilket kommer resultera i mindre räntekostnader 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	7 614 000	0	123 624	0	-544 121
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			121 880		-121 880
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-74 222		74 222
Årets resultat					-7 233
Belopp vid årets utgång	7 614 000	0	171 282	0	-599 012

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-591 779
Årets resultat	-7 233
	-599 012
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	121 880
Ianspråktagande av underhållsfond	-14 748
Balanseras i ny räkning	-706 144
	-599 012

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 6

Org.nr. 769630-6021

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror		527 306	533 712
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		527 306	533 712
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-163 490	-215 660
Övriga externa kostnader		-122 073	-99 771
Personalkostnader	2	-15 251	-13 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 550	-84 550
Summa rörelsekostnader		-385 364	-413 609
Rörelseresultat		141 942	120 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 175	-130 207
Summa finansiella poster		-149 175	-130 050
Resultat efter finansiella poster		-7 233	-9 947
Resultat före skatt		-7 233	-9 947
Årets resultat		-7 233	-9 947

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 6

Org.nr. 769630-6021

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	11 656 572	11 727 718
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	136 928	147 553
Inventarier, verktyg och installationer	5	49 092	51 871
Summa materiella anläggningstillgångar		11 842 592	11 927 142

Summa anläggningstillgångar

11 842 592

11 927 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		78 568	92 798
Övriga fordringar		3 808	26 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 116	12 876
Summa kortfristiga fordringar		96 492	131 907

Kassa och bank

Kassa och bank		315 686	240 629
Summa kassa och bank		315 686	240 629

Summa omsättningstillgångar

412 178

372 536

SUMMA TILLGÅNGAR

12 254 770

12 299 678

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 6

Org.nr. 769630-6021

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

7 614 000

7 614 000

Fond för yttre underhåll

171 282

123 624

Summa bundet eget kapital

7 785 282

7 737 624

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-591 779

-534 173

Årets resultat

-7 233

-9 947

Summa fritt eget kapital

-599 012

-544 120

Summa eget kapital

7 186 270

7 193 504

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

2 000 000

4 860 172

Summa långfristiga skulder

2 000 000

4 860 172

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

52 722

19 602

Skatteskulder

31 102

29 772

Övriga skulder

2 860 268

51 443

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

124 408

145 185

Summa kortfristiga skulder

3 068 500

246 002

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 254 770

12 299 678

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		141 942	120 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		84 550	84 550
Erhållen ränta mm		0	156
Erlagd ränta		-149 175	-130 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		77 317	74 602
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		14 230	6 851
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		21 185	4 165
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		33 120	-12 637
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-19 630	12 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 222	85 192
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-51 164	-201 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 164	-201 164
Förändring av likvida medel		75 058	-115 972
Likvida medel vid årets början		240 629	356 600
Likvida medel vid årets slut		315 686	240 629

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter till resultaträkningen**Not 2 Styrelsearvoden**

Styrelsearvoden har utbetalats med 10700 kr samt sociala avgifter med 3361 kr avser ersättning för räkenskapsåret 2024.

Noter till balansräkningen**Not 3 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 280 514	12 280 514
Utgående anskaffningsvärden	12 280 514	12 280 514
Ingående avskrivningar	-552 796	-481 650
Årets avskrivningar	-71 146	-71 146
Utgående avskrivningar	-623 942	-552 796
Redovisat värde	11 656 572	11 727 718
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	2 797 000	2 797 000
Byggnader	6 721 000	6 721 000
	9 518 000	9 518 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 500	212 500
Utgående anskaffningsvärden	212 500	212 500
Ingående avskrivningar	-64 947	-54 322
Årets avskrivningar	-10 625	-10 625
Utgående avskrivningar	-75 572	-64 947
Redovisat värde	136 928	147 553

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 576	55 576
	Utgående anskaffningsvärden	55 576	55 576
	Ingående avskrivningar	-3 705	-926
	Årets avskrivningar	-2 779	-2 779
	Utgående avskrivningar	-6 484	-3 705
	Redovisat värde	49 092	51 871

Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag
ingår med redovisat anskaffningsvärde

144 533

144 533

Ersättning har erhållits från Naturvårdsverket med 88957 kr för installation av laddstolpar.

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Det finns tre lån i föreningen som alla förfaller inom 1-4 år totalt 4 860 172 kr, kortfristig del 51 164 kr

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 415 319	5 415 319

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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.

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.

Sparande kr/kvm:

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.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnader för vatten ingår kostnader för avlopp.

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).

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11
Umeå 2026-05-13

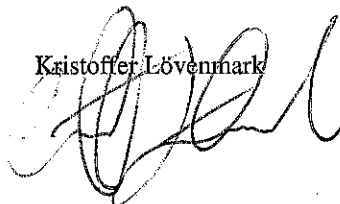
Linus Andersson



Niklas Nabb



Kristoffer Lövenmark



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2026.

Ida Widman

Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 6

Som utsedd revisor har jag granskat Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 6 räkenskaper och förvaltning för 2025 och kan efter detta avge följande:

Jag har fått ta del av årsredovisning, balansrapport och resultatrappport.

BDO har skött bokföringen och de har även sammanställt bokslutet.

Jag har inte hittat någon anledning till anmärkning och föreslår att:

Godkänna upprättad resultat och balansräkning, samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den period revisionen omfattar.

Umeå 13/5-26



Ida Widman