

Brf Ängspärlan
Org nr 769624-7571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
John Agnesund	Ordförande	2026
Upama Pradhan	Ledamot	2026
Andreas Andersson	Ledamot	2026
Mattias Dyrebrant	Ledamot	2026 Avgått pga. flytt
Michaela Möller	Suppleant	2026
Olivia Lindberg	Suppleant	2026 Avgått pga. flytt
Astrid Karlsson	Suppleant	2026 Avgått pga. flytt

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollfört sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, valdes Carolina Berglund.

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

Föreningsstämman reserverade 7 500 kr i arvode till styrelsen och 1 500 kr till revisorn.

Föreningen äger fastigheten Stiftet 9 i Örebro kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar som omfattar 14 lägenheter och 6 lokaler. Nybyggnadsår 1956, värdeår 1975. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta: 1 059 m², lokalyta (förråd): 175 m².

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige som även innefattar rättskydd, saneringsavtal med Anticimex, skadeståndsgaranti, kristerapi, styrelseansvar och olycksfall.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med MR Örebro om vinterväghållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AVGIFTSSÄNKNINGAR

Som effekt av tidigare års besparingsåtgärder, ökade förrådsuthyrningar och minskade räntekostnader sänkte föreningen 2025-04-01 avgiften med 5%. En ytterligare sänkning om 6% är planerad 2026-03-01, givet att räntan ligger kvar kring dagens räntenivå (2025-12-31).

UTHYRDA FÖRRÅD

När vi lämnar 2025 är samtliga förråd utom ett uthyrt, vilket genererar föreningen 105 000 kronor om året.

UNDERHÅLL

Under året har föreningen gjort förbättringar av ventilationen i tvättstugan, rensat hänggrännorna samt gjort den lagstadgade energideklarationen som ska göras vart tionde år.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Under året höll föreningen en omröstning om vi skulle genomföra fönsterbytet i närtid. Med grund i resultatet tog styrelsen beslut om att föreningen behöver invänta en starkare kassa för att kunna genomföra bytet. Siktet är inställt på att göra fönsterbytet inom några år. Styrelsen ansökte i december om att få behålla bidragslöftet från kommunen om 300 000 kronor även under 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 214 432	1 226 197	1 087 084	753 761
Resultat efter finansiella poster	kr	80 433	-73 385	40 159	-119 049
Soliditet	%	65	64	64	64
Likviditet	%	334	337	230	178
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	959	997	932	678
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	999	1 036	942	
Skuldsättning per kvm	kr	11 896	12 420	12 420	12 483
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	13 862	13 933	13 933	14 004
Energikostnad per kvm	kr	181	188	190	188
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,4	14,0	15,0	20,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,9	13,4	14,8	
Sparande per kvm	kr	189	192	212	107
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,11	89,51	85,07	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 6 371 kr och försäkringsersättning 78 560 kr.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	27 225 000	73 082	-273 502	-73 385
Reservering till yttre fond		85 000	-85 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-148 613	148 613	
Balansering av föregående års resultat			-73 385	73 385
Årets resultat				80 433
Belopp vid årets utgång	27 225 000	9 469	-283 274	80 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-283 274
Årets resultat	80 433
	<u>-202 841</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	85 000
I ny räkning balanseras	-287 841
	<u>-202 841</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	80 433
Dispositioner	-85 000
Årets resultat efter dispositioner	<u>-4 567</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	94 469
---	--------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 214 432	1 226 197
Summa rörelseintäkter		1 214 432	1 226 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-392 343	-389 911
Periodiskt underhåll	5	0	-148 613
Övriga externa kostnader	6	-48 971	-47 708
Arvoden och personalkostnader	7	0	-20 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 740	-152 740
Summa rörelsekostnader		-594 054	-759 156
Rörelseresultat		620 378	467 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 287	11 288
Räntekostnader		-544 232	-551 714
Summa finansiella poster		-539 945	-540 426
Resultat efter finansiella poster		80 433	-73 385
Årets resultat		80 433	-73 385
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		80 433	-73 385
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	148 613
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-85 000	-85 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-4 567	-9 772

Brf Ängspärlan 769624-7571			7(14)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 022 953	41 175 693
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 022 953	41 175 693
Summa anläggningstillgångar		41 022 953	41 175 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 104	-16 001
Övriga fordringar		1 646	3 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 539	14 067
Klientmedel i SHB		846 232	646 404
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		876 521	647 780
Summa omsättningstillgångar		876 521	647 780
Summa tillgångar		41 899 474	41 823 473

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		27 225 000	27 225 000
Fond för yttre underhåll		9 469	73 082
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 234 469</u>	<u>27 298 082</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-283 274	-273 502
Årets resultat		80 433	-73 385
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-202 841</u>	<u>-346 887</u>
Summa eget kapital		27 031 628	26 951 195
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 918 000	9 961 000
Summa långfristiga skulder		4 918 000	9 961 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	9 762 000	4 794 000
Leverantörsskulder		44 346	33 758
Skatteskulder		0	4 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 500	78 672
Summa kortfristiga skulder		9 949 846	4 911 278
Summa eget kapital och skulder		41 899 474	41 823 473

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	620 378	467 041
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	152 740	152 740
Erhållen ränta	4 287	11 288
Erlagd ränta	-544 232	-551 714

233 173 **79 355**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-28 913	40 367
Ökning/minskning leverantörsskulder	10 588	-20 804
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	59 980	-75 384

Kassaflöde från den löpande verksamheten

274 828 **23 534**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-75 000	0
---------------------	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 **0**

Årets kassaflöde

199 828 **23 534**

Likvida medel vid årets början

646 404 **622 870**

Likvida medel vid årets slut

846 232 **646 404**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år (t.o.m. år 2215)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets avslut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 016 076	1 055 676
Hyror parkering	32 400	32 400
Övriga hyresintäkter (förråd)	131 280	133 200
Kabel-TV avgifter	41 832	41 832
Övriga intäkter	16 054	7 039
Brutto	1 237 642	1 270 147
Hyresförluster vakanser förråd	-23 210	-43 950
Summa nettoomsättning	<u>1 214 432</u>	<u>1 226 197</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.
Årsavgiften för kabel-TV debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	9 121	20 483
Reparationer, löpande underhåll	35 309	23 169
Elavgifter	44 561	34 030
Uppvärmning	145 402	155 217
Vatten och avlopp	33 164	34 524
Renhållning	21 307	21 306
Försäkringar	32 365	28 895
Kabel-TV / Internet	42 128	42 036
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 986	30 250
Summa driftskostnader	392 343	389 910

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byte vattenrör	0	57 849
Låsarbeten	0	90 764
Summa periodiskt underhåll	0	148 613

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	0	2 343
Porto	110	0
Indrivning	389	4 054
Revision	0	1 500
Föreningsmöten	497	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 640	35 440
Övriga förvaltningskostnader	1 335	4 371
Konsultarvoden *	10 000	0
Summa övriga externa kostnader	48 971	47 708

* Energideklaration

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse *	0	15 000
Sociala kostnader *	0	5 184
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>20 184</u>

* Styrelsen tog inte ut något arvode år 2024, 15 000 kr hänförs till för lite periodiserat arvode tidigare år.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 404 817	-1 252 077
Årets avskrivningar	-152 740	-152 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 557 557	-1 404 817
Utgående planenligt värde	<u>29 020 691</u>	<u>29 173 431</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 002 262	12 002 262
Utgående planenligt värde	12 002 262	12 002 262
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>41 022 953</u>	<u>41 175 693</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 085 000	12 143 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	<u>17 885 000</u>	<u>17 943 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 400 000	17 200 000
Lokaler	485 000	743 000
	<u>17 885 000</u>	<u>17 943 000</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	5,19	2026-02-28	5 043 000
SEB	2,95	2027-02-28	4 918 000
SEB	2,58	2026-02-28	4 719 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 680 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-75 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 687 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 918 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 305 000

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 355 000	15 355 000
Summa ställda säkerheter	15 355 000	15 355 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-23.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

John Agnesund
Ordförande

Andreas Andersson

Upama Pradhan

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

Carolina Berglund
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOHN AGNESUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 07:28:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN AGNESUND

John Agnesund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.95.93

ANDREAS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 17:28:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Gustav Andreas Andersson

Andreas Andersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.231.189.161

UPAMA PRADHAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 09:25:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: UPAMA PRADHAN

Upama Pradhan

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.77.192

CAROLINA BERGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-05 14:37:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINA BERGLUND

Carolina Berglund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.143.230