Årsredovisning

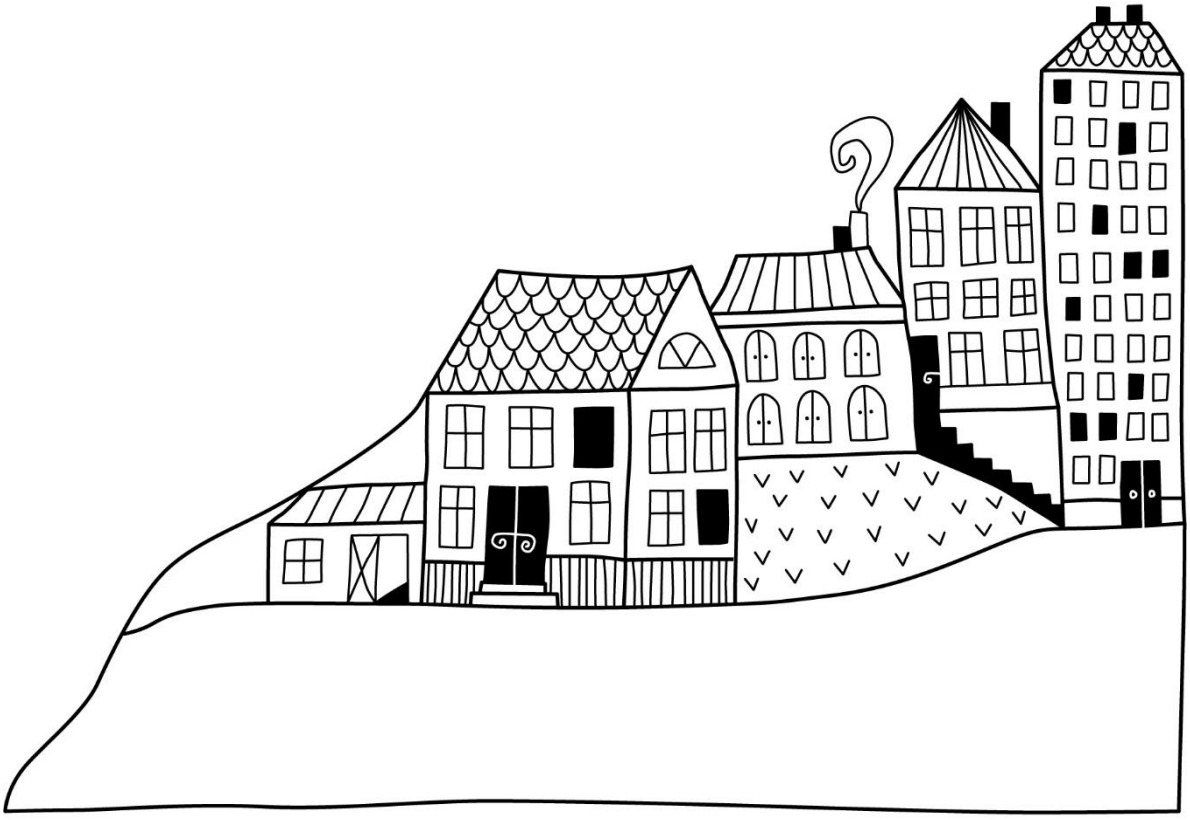
Bostadsrättsföreningen
Ängelholmshus nr 2
Org nr: 739400-1049

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängelholmshus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-17.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 720 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 568 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 3 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 96 lägenheter, 1 bostadsrättslokal samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kallenbergsgatan 1, 3, 5 och 7 i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	63
3 rum och kök	22

Dokument-ID 092221155575743704l2 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	20
Antal p-platser	44

Total bostadsarea	5 294 m²
Total lokalarea	534 m²
Total tomtarea	9 588 m²

Årets taxeringsvärde	57 421 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 188 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 260 tkr och planerat underhåll för 377 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Byte styr till fjärrvärme, Byte belysning	347 406
Huskropp utvändigt - Säkerhetsdörr	30 074

Dokument-ID 092221155575743704l2 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Karlsson	Ordförande	2027
Carina Söderlund	Sekreterare	2027
Magnus Sandberg	Ledamot	2026
Benjamin Svedberg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Börjesson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

.

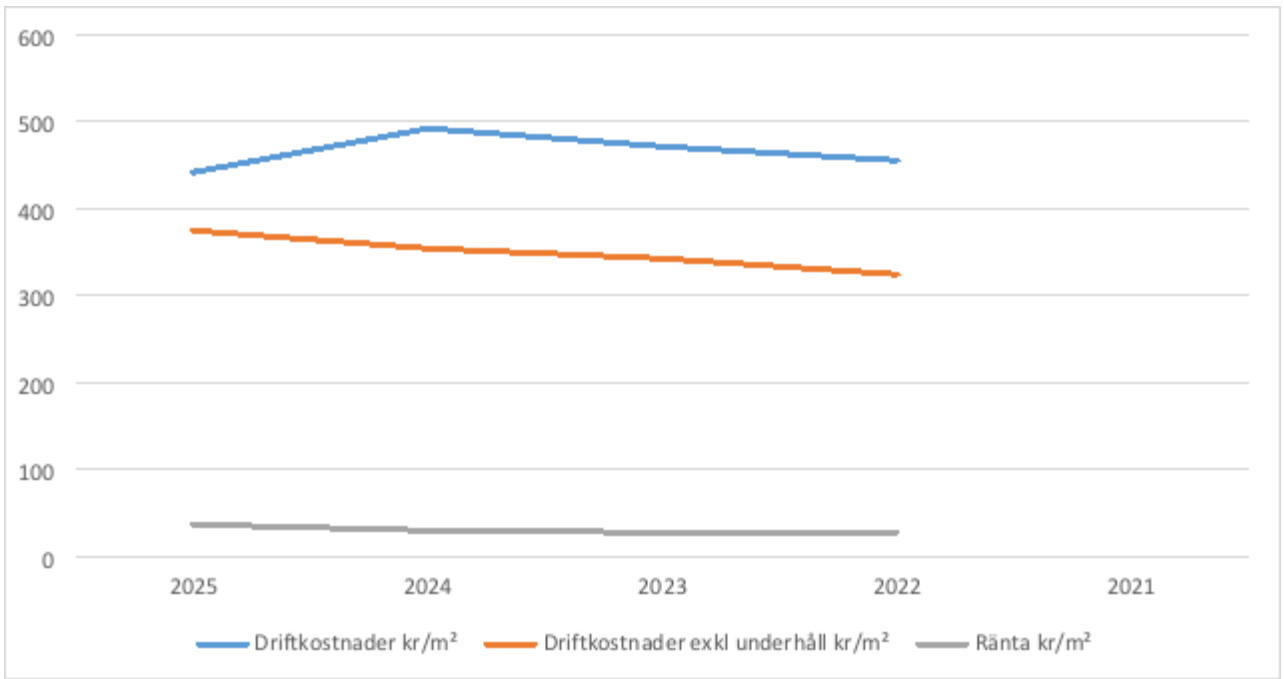
Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 120	4 935	4 767	4 696	4529
Rörelsens intäkter	5 139	4 988	4 793	4 702	4614
Resultat efter finansiella poster*	848	483	426	610	777
Årets resultat	848	483	426	610	777
Resultat exkl avskrivningar	1 568	1 204	1 188	1 372	1539
Balansomslutning	22 679	23 983	24 908	24 984	25 932
Årets kassaflöde	−1 267	−256	528	4 070	-
Soliditet %*	49	42	39	37	37
Likviditet %	39	55	115	647	347
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	86	87	86	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	825	806	786	766	757
Driftkostnader kr/kvm	440	492	472	454	2 559
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	375	355	343	323	2 559
Energikostnad kr/kvm*	194	188	170	171	287
Underhållsfond kr/kvm	1 138	1 031	997	955	869
Reservering till underhållsfond kr/kvm	172	172	172	172	172
Sparande kr/kvm*	334	344	333	367	1 300
Ränta kr/kvm	37	30	26	27	32
Skuldsättning kr/kvm*	1 833	2 271	2 495	2 590	2 686
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 018	2 501	2 747	2 852	2 956
Räntekänslighet %*	2,4	3,1	3,5	3,7	3,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	139 838	0	0	6 009 171	3 520 995	483 406
Disposition enl. årsstämmobeslut					483 406	−483 406
Reservering underhållsfond				1 000 000	−1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−377 480	377 480	
Årets resultat						847 508
Vid årets slut	**139 838**	**0**	**0**	**6 631 691**	**3 381 881**	**847 508**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 004 401
Årets resultat	847 508
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	377 480
Summa	**4 229 388**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**4 229 388**

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

Dokument-ID 09222115557574370412 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 120 382	4 935 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 540	52 894
Summa rörelseintäkter		**5 138 922**	**4 988 042**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 563 284	−2 869 242
Övriga externa kostnader	Not 5	−443 174	−460 986
Personalkostnader	Not 6	−415 210	−392 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−720 243	−720 243
Summa rörelsekostnader		**−4 141 911**	**−4 442 969**
Rörelseresultat		**997 011**	**545 073**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 450	113 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−215 953	−175 366
Summa finansiella poster		**−149 504**	**−61 668**
Resultat efter finansiella poster		**847 508**	**483 406**
Årets resultat		**847 508**	**483 406**

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 612 348	19 315 499
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	11 207	28 299
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	709 286	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 332 841**	**19 343 798**
Summa anläggningstillgångar		**19 332 841**	**19 343 798**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	19 135
Övriga fordringar	Not 14	76 468	65 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	195 270	213 110
Summa kortfristiga fordringar		**271 738**	**297 449**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 074 958	4 341 916
Summa kassa och bank		**3 074 958**	**4 341 916**
Summa omsättningstillgångar		**3 346 696**	**4 639 364**
Summa tillgångar		**22 679 537**	**23 983 162**

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 838	139 838
Fond för yttre underhåll		6 631 691	6 009 171
Summa bundet eget kapital		**6 771 529**	**6 149 009**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 381 881	3 520 995
Årets resultat		847 508	483 406
Summa fritt eget kapital		**4 229 388**	**4 004 401**
Summa eget kapital		**11 000 917**	**10 153 410**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 029 335	5 390 000
Summa långfristiga skulder		**3 029 335**	**5 390 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 654 400	7 848 135
Leverantörsskulder	Not 18	334 594	92 150
Skatteskulder	Not 19	32 081	15 951
Övriga skulder	Not 20	90 917	143 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	537 293	340 135
Summa kortfristiga skulder		**8 649 284**	**8 439 752**
Summa eget kapital och skulder		**22 679 537**	**23 983 162**

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	997 011	545 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	720 243	720 243
	1 717 255	**1 265 317**
Erhållen ränta	82 646	102 176
Erlagd ränta	−222 386	−171 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 577 515**	**1 195 514**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	9 640	−40 169
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	409 573	−106 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 996 728**	**1 048 453**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	−709 286	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−709 286**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 554 400	−1 304 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 554 400**	**−1 304 400**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 266 958	−255 947
Likvida medel vid årets början	4 341 916	4 597 863
Likvida medel vid årets slut	3 074 958	4 341 916
Kassa och Bank BR	3 074 958	4 341 916

Dokument-ID 092221155557574370412 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Ombyggnad balkonger	Linjär	35
Takomläggning	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	30
Tillbyggnad miljöhus	Linjär	25
Solceller	Linjär	25
Gräsklippare	Linjär	10
Takomläggning	Linjär	15
Fönsterbyte	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 775 796	3 682 208
Årsavgifter, lokaler	61 428	57 060
Hyror, lokaler	547 866	502 461
Hyror, garage	64 992	58 152
Hyror, p-platser	70 560	54 815
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−2 184	−2 184
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 850	−3 610
Kabel-tv-avgifter	178 405	178 715
Övriga avgifter	2 688	2 688
Balkonginglasning	349 405	350 075
Övriga ersättningar – Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 999	20 058
Övriga sidointäkter	55 282	34 725
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−15
Summa nettoomsättning	**5 120 382**	**4 935 148**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	18 000	18 000
Övriga rörelseintäkter	540	34 894
Summa övriga rörelseintäkter	**18 540**	**52 894**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−377 480	−803 030
Reparationer	−259 940	−169 979
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−192 010	−175 880
Försäkringspremier	−124 885	−111 505
Kabel- och digital-TV	−182 280	−189 174
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 281	−10 501
Serviceavtal	0	−29 983
Obligatoriska besiktningar	−40 712	−5 234
Snö- och halkbekämpning	−33 163	−72 463
Förbrukningsinventarier	−97 986	−4 020
Fordons- och maskinkostnader	−9 216	0
Vatten	−251 457	−228 308
Fastighetsel	−131 720	−126 800
Uppvärmning	−749 362	−742 036
Sophantering och återvinning	−56 764	−139 160
Förvaltningsarvode drift	−53 028	−61 170
Summa driftskostnader	**−2 563 284**	**−2 869 242**

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−351 656	−373 531
IT-kostnader	−5 309	0
Arvode, yrkesrevisorer	−33 125	−10 000
Övriga förvaltningskostnader	−10 441	−50 407
Kreditupplysningar	−6 164	−1 754
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−21 644	−17 331
Representation	−2 089	0
Kontorsmateriel	−4 935	−3 795
Bankkostnader	−7 512	−4 154
Övriga externa kostnader	−300	−14
Summa övriga externa kostnader	**−443 174**	**−460 986**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−237 082	−225 678
Styrelsearvoden	−98 000	−89 000
Sociala kostnader	−80 128	−77 820
Summa personalkostnader	**−415 210**	**−392 498**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−31 009	−31 009
Avskrivningar tillkommande utgifter	−672 142	−672 142
Avskrivning Maskiner och inventarier	−17 092	−17 092
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−720 243**	**−720 243**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	64 926	111 865
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	598	558
Övriga ränteintäkter	926	1 276
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**66 450**	**113 698**

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−215 887	−175 366
Övriga räntekostnader	−66	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−215 953**	**−175 366**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 000 010	31 000 010
Mark	3 942 117	3 942 117
	34 942 127	**34 942 127**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ingående avskrivning	-15 626 628	-14 923 477
Årets avskrivning	-703 151	-720 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 329 779**	**-15 643 720**
Utgående planenligt restvärde	**18 612 348**	**19 164 978**
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 000 000	48 000 000
Lokaler	2 040 000	3 188 000
Totalt taxeringsvärde	**57 421 000**	**51 188 000**
varav byggnader	*46 040 000*	*40 407 000*
varav mark	*11 381 000*	*10 781 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	658 042	658 042
	658 042	**658 042**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ingående avskrivning	-629 744	-612 652
Årets avskrivning	-17 092	-17 092
	-646 836	**-629 744**
Utgående planenligt restvärde	**11 207**	**28 298**

Dokument-ID 092221155575743704l2 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående installation	709 286	
Vid årets slut	**709 286**	**0**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	19 135
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**19 135**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	76 468	65 204
Summa övriga fordringar	**76 468**	**65 204**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 875	38 072
Förutbetalda försäkringspremier	133 097	124 885
Förutbetalda driftkostnader	9 109	8 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 070	30 419
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 119	11 196
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**195 270**	**213 110**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 419 818	2 894 976
Transaktionskonto	655 139	1 446 940
Summa kassa och bank	**3 074 958**	**4 341 916**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 683 735	13 238 135
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−204 400	−204 400
Nåsta års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 450 000	-7 848 135
Långfristig skuld vid årets slut	**3 029 335**	**5 390 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,04%	2025-02-25	5 438 135,00	−5 387 035,00	51 100,00	0,00
SWEDBANK	1,04%	2026-05-25	5 590 000,00	0,00	200 000,00	5 390 000,00
SWEDBANK	2,39%	2026-05-28	2 210 000,00	0,00	150 000,00	2 060 000,00
SWEDBANK	2,63%	2027-05-25	0,00	5 387 035,00	2 153 300,00	3 233 735,00
Summa			**13 238 135,00**	**0,00**	**2 554 400,00**	**10 683 735,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 7 450 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	125 552	92 150
Ej reskontraförda leverantörsskulder	209 042	0
Summa leverantörsskulder	**334 594**	**92 150**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	32 081	15 951
Summa skatteskulder	**32 081**	**15 951**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	138	14
Skuld sociala avgifter och skatter	10 465	63 181
Avräkning lön	80 187	80 187
Övriga skulder	127	0
Summa övriga skulder	**90 917**	**143 381**

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	5 683	12 116
Upplupna elkostnader	13 496	11 378
Upplupna värmekostnader	100 276	96 031
Upplupna kostnader för renhållning	713	5 505
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 970	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	404 155	205 105
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**537 293**	**340 135**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	27 732 835	27 732 835

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 31 mars 2026

Årsredovisningen undertecknande har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Karlsson,

Carina Söderlund,

Magnus Sandberg,

Benjamin Svedberg

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155575743704 12 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Fineasity
Financials made easy

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2

Org.nr 739400-1049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Dokument-ID 09222115557574370412 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Dokument-ID 09222115557574370412 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dokument-ID 09222115557574370412 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Fineasity
Financials made easy

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557574370412 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Brf Ängelholmshus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Ängelholmshus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155575743704l2 Signerat GK, MS, BS, CS, BM

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574370412

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Ängelholmshus Nr 2
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-01 11:55:48 CEST (+0200) av Emily Mineur (EM)
Färdigställt 2026-04-07 13:05:34 CEST (+0200)

Initierare

Emily Mineur (EM)
Riksbyggen
emily.mineur@riksbyggen.se

Signerare

Göran Karlsson (GK)
goran.karlsson@ektv.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO GÖRAN INGEMAR KARLSSON"
Signerade 2026-04-06 18:31:06 CEST (+0200)

Magnus Sandberg (MS)
magnus.sandberg@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Magnus Sandberg"
Signerade 2026-04-01 12:14:32 CEST (+0200)

Benjamin Svedberg (BS)
benjamin.svedberg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID BENJAMIN SVEDBERG"
Signerade 2026-04-06 18:35:49 CEST (+0200)

Carina Söderlund (CS)
cina0614@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA SÖDERLUND"
Signerade 2026-04-01 14:46:22 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574370412

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2026-04-07 13:05:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify