







Årsredovisning 2025

HSB Brf Ängen i Västerhaninge

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ängen i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2010 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bilplatser	1962-01-01	1962
Ribby 2:194	1962-01-01	1962
Ribby 2:195	1962-01-01	1962
Ribby 2:196	1962-01-01	1962
Ribby 2:197	1962-01-01	1962
Ribby 2:198	1962-01-01	1962
Totalt 6 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
176	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 266
7	lokaler (hyresrätt)	424
58	p-platser	0
Totalt 241 objekt		**11 690**

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 82 st 2 rok, 16 st 3 rok, 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Nordin	Ordförande	2016-02-01	
Kjell Ottosson	Ledamot	2017-07-22	
Kjell Nordén	Ledamot	2024-06-14	2025-07-05
Kjell Nordén	Suppleant	2025-07-05	
Roger Larsson	Ledamot	2018-11-30	
Birgitta Lundh Pernås	Ledamot	2025-07-05	2026-02-08
Birgitta Lundh Pernås	Suppleant	2024-06-14	2025-07-05
Maria Lindholm	Ledamot	2023-05-17	
Erik Mikaelsson	Ledamot	2024-05-06	2025-07-05
Erik Mikaelsson	Suppleant	2025-07-05	
Joakim Jakobsson Walsö	Ledamot	2025-07-05	
Joakim Jakobsson Walsö	Suppleant	2024-06-14	2025-07-05
Sofia Hager	Suppleant	2022-06-16	2025-12-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Nordin, Erik Mikaelsson och Sofia Hager.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Nordin, Roger Larsson.

Revisorer har varit: Louise Crossler vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Nordin och Jonny Panrike, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4%.

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

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

Årsavgiften höjs 3% 2026.

Balkongprojektet har uppgått till ca 17 Mkr under 2025, och detta har finansierats via lån. Projektet beräknas vara färdigställt till sommaren 2026.

Utförda arbeten 2025:

Nytt låssystem med nyckeltaggar och elektronisk bokning av tvättstugor samt byte av alla källardörrar.
MSB tillsyn skyddsrum

Presto avtalskontroll skyddsrum
Balkongvisning enligt styrelsens förslag, Balco balkongmätning samt samtyckesinsamling.
Extrastämma balkonger hölls 2025-03-20
Start av balkongbyte
Utbyte av alla laddstolpar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Utförda arbeten 2024:

Bytt alla huvudelmätare
Påbörjat balkongrenovering (skaffat projektledare)
Upphandlat nytt passagesystem samt tvättstugebokningssystem (installation Q1 2025)
Fasadtvätt
Brandskyddsinventering (Nulägesanalys)
Skyddsrumsbesiktning med åtgärder

Årtal	Åtgärd
2022	Bytt samtliga belysningsarmaturer till LED samt montering av fågelpiggar
2022	Bytt leverantör för skötsel utemiljö
2021	Dränera om alla huskroppar som har källare samt putsa socklar
2021	Byte av lekplats på gården bakom Åkervägen 6 - 14
2020	Byte av central till kombinationscentral för både motorvärmare/ billaddning
2017	Renovering och målning av samtliga entrépartier, cykelförråd och miljöhus
2016	OVK besiktning
2016	Renovering och byte till ny dränering på Åkervägen 12-26
2013 - 2014	Takbyte av samtliga tak
2013	Renovering av lekplats på Gränsvägen 15-17
2013	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor
2013	Gruppanslutning av bredband och telefoni till bredbandsbolaget (Telenor)
2011	Installation av postboxar i entréer
2009	Externa sophus uppförs (i samband med stambytet)
2009	Radonmätning
2009	Byte av samtliga portar
2008 - 2009	Byte av samtliga stammar
2007 - 2008	Byte av föreningens totala fönsterbestånd
2023	Stamspolning alla fastigheter
2023	Avtal med Bredablickgruppen Utemiljö
2023	OVK besiktning, Radea
2023	Eniva, Tilläggsisolering vindarna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Planering och utförande av balkongrenovering 2025-2026
Nytt miljöhus och uppdatera sophusen

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 29 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	260	389	434	404
Skuldsättning, kr/kvm	6 105	4 635	4 776	4 896	4 887
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 335	4 793	4 955	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	310	287	247	196	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 197	1 179	1 045	1 015	995
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 247	1 187	1 122	1 054	998
Nettoomsättning, tkr	14 292	13 785	12 851	12 684	12 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 029	916	2 538	3 198	2 671
Soliditet, %	20	24	23	20	16

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	823 013	0	0	823 013
Upplåtelseavgifter, kr	1 783 317	0	0	1 783 317
Underhållsfond, kr	6 536 944	0	-692 859	5 844 085
S:a bundet eget kapital, kr	**9 143 274**	**0**	**-692 859**	**8 450 415**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 043 208	916 376	692 859	9 652 442
Årets resultat, kr	916 376	-916 376	983 604	983 604
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 959 584**	**0**	**1 676 463**	**10 636 046**
S:a eget kapital, kr	**18 102 858**	**0**	**983 604**	**19 086 461**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 670 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 362 859 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	8 959 584
Årets resultat, kr	983 604
Reservation till underhållsfond, kr	-670 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 362 858
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**10 636 046**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**10 636 046**

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

Dokument-ID 09222115557578097310 Signerat LN, KO, RL, JJW, ML, LC, OO

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 292 431	13 785 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	282 612	50 738
Summa Rörelseintäkter		**14 575 043**	**13 836 133**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 024 336	-8 547 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 448	-320 929
Personalkostnader	Not 6	-617 125	-499 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 659 549	-1 647 491
Summa Rörelsekostnader		**-11 662 459**	**-11 015 849**
Rörelseresultat		**2 912 585**	**2 820 284**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	139 573	224 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 023 467	-2 128 137
Summa Finansiella poster		**-1 883 894**	**-1 903 908**
Resultat efter finansiella poster		**1 028 691**	**916 376**
Resultat före skatt		**1 028 691**	**916 376**
Skatter			
Skatt försäljning inventarier		-45 087	0
Summa Skatter		**-45 087**	**0**
Årets resultat		**983 604**	**916 376**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	63 464 794	62 884 708
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	17 929 705	218 840
Summa Materiella anläggningstillgångar		**81 394 499**	**63 103 548**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**81 394 999**	**63 104 048**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 185	49 143
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 537 603	4 711 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	436 247	497 875
Summa Kortfristiga fordringar		**8 016 035**	**5 258 531**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	7 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 000 000**	**7 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**12 016 035**	**12 258 531**
Summa Tillgångar		**93 411 034**	**75 362 579**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 606 330	2 606 330
Fond för yttre underhåll		5 844 085	6 536 944
Summa Bundet eget kapital		**8 450 415**	**9 143 274**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 652 442	8 043 208
Årets resultat		983 604	916 376
Summa Fritt eget kapital		**10 636 046**	**8 959 583**
Summa Eget kapital		**19 086 461**	**18 102 857**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	52 891 667	44 490 932
Summa Långfristiga skulder		**52 891 667**	**44 490 932**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 474 265	9 512 500
Leverantörsskulder		728 002	1 035 053
Skatteskulder		73 652	32 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	178 251	149 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 978 736	2 039 526
Summa Kortfristiga skulder		**21 432 906**	**12 768 790**
Summa Skulder		**74 324 573**	**57 259 722**
Summa Eget kapital och skulder		**93 411 034**	**75 362 579**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 912 585	2 820 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 659 549	1 647 491
Försäljning/utrangering samt ej reglerad inkomstskatt	148 544	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 808 093**	**1 647 491**
Erhållen ränta	173 600	196 092
Erlagd ränta	-1 938 416	-2 345 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 955 862**	**2 318 667**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-704 815	-150 464
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-382 700	451 730
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 087 516**	**301 266**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 868 346**	**2 619 933**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-20 144 130	-218 840
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-20 144 130**	**-218 840**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	17 362 500	-1 825 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**17 362 500**	**-1 825 000**
Årets kassaflöde	**-913 284**	**576 093**
Likvida medel vid årets början	**11 681 337**	**11 105 244**
Likvida medel vid årets slut	**10 768 052**	**11 681 337**

Dokument-ID 092221155557578097310 Signerat LN, KO, RL, JJW, ML, LC, OO

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	591 540kr
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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 794 688	12 324 813
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	694 033	698 001
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	264 000	263 875
	Hyror lokaler	249 563	266 202
	Hyror garage och parkeringsplatser	168 009	175 684
	Hyror förbrukningsbaserad	8 486	6 384
	Hyror övrigt	45 231	24 336
	Övriga primära intäkter	118 257	78 231
	Summa Bruttoomsättning	**14 342 267**	**13 837 526**
	Avgiftsbortfall	-97	-6 120
	Hyresbortfall	-49 739	-46 011
	Summa	**-49 836**	**-52 131**
	Summa Nettoomsättning	**14 292 431**	**13 785 395**

I årsavgiften ingår vatten och värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	8 784
	Övriga sekundära intäkter*	282 612	41 954
	Summa Övriga rörelseintäkter	**282 612**	**50 738**

* Avser vinst vid försäljning av laddstolpar om 218 870 kr

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 861 393	-1 861 881
	Snö och halk-bekämpning	-364 308	-1 175 127
	Reparationer	-249 140	-362 304
	Planerat underhåll	-1 362 859	-471 157
	Försäkringsskador	-226 342	-71 066
	El	-951 088	-878 463
	Uppvärmning	-1 637 091	-1 573 681
	Vatten	-1 035 561	-889 353
	Sophämtning	-421 571	-395 930
	Fastighetsförsäkring	-237 084	-232 950
	Kabel-TV och bredband	-355 525	-335 432
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-318 624	-300 340
	Övriga driftkostnader	-3 749	0
	Summa Driftskostnader	**-9 024 336**	**-8 547 683**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 017	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-51 391	-29 897
	Administrationskostnader	-106 872	-81 966
	Extern revision	-22 875	-21 500
	Medlemsavgifter	-56 520	-56 250
	Föreningsverksamhet	-7 770	-30 084
	Övriga förvaltningskostnader	-114 004	-101 232
	Summa Övriga externa kostnader	**-361 448**	**-320 929**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-19 600	-17 500
	Styrelsearvode	-458 710	-391 232
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-110 675	-91 014
	Övriga personalkostnader	-28 140	0
	Summa Personalkostnader	**-617 125**	**-499 746**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 897	2 037
	Ränteintäkter placeringar	133 002	220 055
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 674	2 137
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**139 573**	**224 229**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 023 271	-2 111 349
	Övriga räntekostnader	-196	-16 788
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 023 467**	**-2 128 137**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 308 770	102 308 770
	Ingående anskaffningsvärde mark	631 000	631 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	483 750	483 750
	Årets investeringar	2 433 265	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-483 750	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**105 373 035**	**103 423 520**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-40 538 812	-38 891 321
	Årets avskrivningar	-1 659 549	-1 647 491
	Återförda avskrivningar	290 120	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-41 908 241**	**-40 538 812**
	Utgående redovisat värde	**63 464 794**	**62 884 708**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 274 000	1 084 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	246 000	262 000
	Summa	**144 520 000**	**140 346 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	68 464 900	68 404 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**68 464 900**	**68 404 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	218 840	0
	Årets investeringar	20 144 130	218 840
	Omklassificering till byggnad	-2 433 265	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**17 929 705**	**218 840**

Avser balkongprojektet

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 768 052	4 681 337
	Övriga fordringar	769 551	30 176
	Summa Övriga fordringar	**7 537 603**	**4 711 513**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	24 694	58 721
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 553	439 154
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**436 247**	**497 875**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,98%	2026-06-01	7 875 000	250 000
Swedbank	2,69%	2028-10-25	19 000 000	250 000
Swedbank	2,69%	2027-11-25	7 875 000	250 000
SBAB Bank AB	3,22%	2026-11-17	9 299 265	400 000
SBAB Bank AB	3,59%	2027-01-19	9 400 000	300 000
SBAB Bank AB	3,64%	2028-05-11	17 916 667	500 000
			71 365 932	**1 950 000**

Långfristig del	52 891 667
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 174 265
Kortfristig del	18 474 265
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,98%	2026-06-01	7 875 000	250 000
Swedbank	2,69%	2028-10-25	19 000 000	250 000
Swedbank	2,69%	2027-11-25	7 875 000	250 000
SBAB Bank AB	3,22%	2026-11-17	9 299 265	400 000
SBAB Bank AB	3,59%	2027-01-19	9 400 000	300 000
SBAB Bank AB	3,64%	2028-05-11	17 916 667	500 000
			71 365 932	**1 950 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 174 265
Kortfristig del	18 474 265

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	0	235
Inre fond	128 347	128 347
Övriga kortfristiga skulder	49 904	20 911
Summa Övriga skulder	**178 251**	**149 493**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 137 273	1 082 924
Upplupna räntekostnader	138 025	52 974
Övriga upplupna kostnader	703 438	903 628
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 978 736**	**2 039 526**

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-05-12

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 HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Org.nr 712400-2010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninges finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557578284372 Signerat LC, OO

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Crossler
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557578284372 Signerat LC, OO

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ängen i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Nordin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 17:33:40

Kjell Ottosson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 08:19:37

Roger Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 10:22:25

Joakim Jakobsson Walsö
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:12:07

Maria Lindholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 20:19:48

Louise Crossler
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:56:57

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:56:12

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ängen i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Louise Crossler
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:58:03

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:55:27