

Välkommen till årsredovisningen för Brf Änggården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DAMMGÅRDEN 10	1936	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 340 kvm och 1 lokal om 89 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 429 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ludwig Fredriksson	Ordförande
Carl Svensson	Styrelseledamot
Fredrik Tidfält	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ann Wirenstedt Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1991-1992 ● Elstambyte
- 1993 ● Fönsterbyte
- 1999 ● Rörstambyte
- 2003 ● Renovering av balkonger
- 2004 ● Separering av avlopp - Dagvatten från spillvatten, kommunkrav
Omdisponering av innergård - Cykeltak, stengång, plank runt sopor
- 2004-2005 ● Installation av fast bredband
- 2005 ● Restaurering fönster
- 2007 ● Ny säkerhetsdörrar
- 2010 ● Installation av vattenburen värme och ny dörr i affärslokal
- 2011 ● Byte av fasadbeklädnad och isolering
- 2012 ● Avloppsspolning
- 2015 ● Takmålning
- 2016 ● Målning av trapphus
- 2017 ● Renovering av tvättstuga - Målning och byte av maskiner
- 2018 ● Målning och renovering av portar
- 2019 ● Ny tvättmaskin
- 2020 ● Lagning av tak - Renovering av delar av taket
- 2024 ● Byte av takfönster på Änggatan
- 2025 ● Renovering av affärslokalen

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av läckande tak för lägenhet mot Änggatan
Fasad vid butiken, spånskiveväggen vid ingången kommer göras vid.

Avtal med leverantörer

Bokningstjänst	Boka Tvättid
El	Kraftringen Nät AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Lån	Handelsbanken
Nätverk	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen välkommande ny hyrsgäst till affäreslokalen "Alla timmars matbutik".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har följt den lagstadgade omläggningen från k2 till k3 vid omläggning har föreningen plockat fram en underhållsplan i samarbete med en besikningsman från OVK-center.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2025 sagt upp avtalet för Com Hem kabel-TV. Avtalet kommer därför inte att förnyas efter 2027-02.

Den separata avgiften för medlemmars kabel-TV kommer tas bort 2027-02, och medlemmar hänvisas istället till att använda fibernätverket för TV- och kanalstreaming.

Övriga uppgifter

Den planerade reparationen som genomfördes av takfönster på Änggatan under 2025 visade sig inte vara tillräcklig, även efter fönsterbyte och renovering av innertak så läcker det in vatten. Rekommendationen vi har fått är att taket ska läggas om vid lägenheten. Detta är planerat till våren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 127 937	1 073 914	1 058 264	1 044 802
Resultat efter fin. poster	-129 673	-290 234	4 441	105 892
Soliditet (%)	11	13	17	17
Yttre fond	1 922 763	954 013	884 195	814 377
Taxeringsvärde	31 443 000	27 927 000	27 927 000	27 927 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	645	646	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,5	80,0	81,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 497	3 525	3 553	3 581
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 279	3 305	3 332	3 358
Sparande / kvm totalyta, kr	26	56	154	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	44	37	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	130	109	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	29	36	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	203	182	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	3,27	2,07	-
Räntekänslighet (%)	4,90	5,46	5,50	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av att den tidigare hyresgästen för vår affärslokal inte betalade sina räkningar och därför behövde avhysas, uppstod under 2025 juridiska kostnader för uppsägning samt konsultarvoden för att hitta en ny hyresgäst.

Föreningen valde även att erbjuda den nya hyresgästen tre hyresfria månader i utbyte mot att denne

renoverade lokalen. Dessutom stod föreningen för installation av en ny dörr till lokalen, eftersom detta är en del av fastighetens byggnad.

Styrelsen beslutade också att under 2025 genomföra en omläggning från K2 till K3, vilket medförde extra konsultkostnader för besiktning av fastigheten samt upprättande av en underhållsplan.

Styrelsen lyckades inte finna ökade ränteintäkter till sitt sparande kapital som motsvara vad som budgeterades.

Styrelsen valde att inför 2026 höja avgiften med 12.5% för samtliga medlemmar som åtgärd för det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	129 144	-	-	129 144
Upplåtelseavgifter	117 390	-	-	117 390
Fond, yttre underhåll	954 013	-156 250	1 125 000	1 922 763
Balanserat resultat	-156 423	-133 984	-1 125 000	-1 415 406
Årets resultat	-290 234	290 234	-129 673	-129 673
Eget kapital	753 890	0	-129 673	624 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-290 406
Årets resultat	-129 673
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 1 125 000
Totalt	-1 545 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	81 250
Balanseras i ny räkning	-1 463 829

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 127 937	1 073 914
Övriga rörelseintäkter	3	2 565	7 296
Summa rörelseintäkter		1 130 502	1 081 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-782 592	-868 716
Övriga externa kostnader	9	-239 051	-153 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 956	-214 409
Summa rörelsekostnader		-1 107 599	-1 236 642
RÖRELSERESULTAT		22 903	-155 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 601	20 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-161 176	-155 471
Summa finansiella poster		-152 575	-134 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 673	-290 234
ÅRETS RESULTAT		-129 673	-290 234

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		171 500	171 500
Summa immateriella anläggningstillgångar		171 500	171 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	3 551 939	3 637 895
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 551 939	3 637 895
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 723 439	3 809 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 104	50 017
Övriga fordringar	12	1 724 791	1 922 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 543	61 982
Summa kortfristiga fordringar		1 806 438	2 034 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 806 438	2 034 212
SUMMA TILLGÅNGAR		5 529 878	5 843 607

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 534	246 534
Fond för yttre underhåll		1 922 763	954 013
Summa bundet eget kapital		2 169 297	1 200 547
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 415 406	-156 423
Årets resultat		-129 673	-290 234
Summa ansamlad förlust		-1 545 079	-446 656
SUMMA EGET KAPITAL		624 218	753 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 560 468	2 929 670
Summa långfristiga skulder		1 560 468	2 929 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 125 489	1 793 787
Leverantörsskulder		43 985	219 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	175 718	147 255
Summa kortfristiga skulder		3 345 192	2 160 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 529 878	5 843 607

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 903	-155 432
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	85 956	214 409
	108 859	58 977
Erhållen ränta	8 601	20 670
Erlagd ränta	-146 770	-160 048
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 311	-80 401
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 465	-52 459
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-160 963	199 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-156 809	66 191
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-37 500	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 500	-37 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-194 309	28 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 906 235	1 877 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 711 926	1 906 235

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Änggården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,60 %
Yttertak	14,38 %
Fasader	2,70 %
Balkonger	2,16 %
Fönster	5,39 %
Stamledningar VA	1,27 %
Stamledningar Värme	1,27 %
El	2,70 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	879 313	789 612
Hysesintäkter lokaler	247 657	190 344
Deb. fastighetskatt	5 528	9 276
Intäkter kabel-TV	41 724	31 104
Bredband	45 540	45 540
Hyses- och avgiftsrabatt	-108 253	0
Dröjsmålsränta	199	55
Pantsättningsavgift	2 337	573
Överlåtelseavgift	8 746	7 165
Administrativ avgift	98	245
Andrahandsuthyrning	5 047	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 127 937	1 073 914

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	7 296
Återbäring försäkringsbolag	2 565	0
Summa	2 565	7 296

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	22 752	22 752
Fastighetsskötsel utöver avtal	619	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 160	17 160
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 970
Larm och bevakning	2 051	1 706
Städning enligt avtal	27 924	27 924
Besiktningar	0	6 016
Snöröjning/sandning	14 342	26 842
Serviceavtal	8 198	0
Förbrukningsmaterial	886	0
Summa	93 932	108 370

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	20 324	0
Tvättstuga	3 034	990
Trapphus/port/entr	3 867	0
Dörrar och lås/porttele	1 277	8 758
VVS	7 046	12 198
Elinstallationer	675	18 900
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 906	0
Tak	16 685	0
Vattenskada	0	60 365
Skador/klotter/skadegörelse	2 751	7 844
Summa	62 565	109 055

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	81 250	156 250
Summa	81 250	156 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	59 150	62 395
Uppvärmning	183 856	186 481
Vatten	73 896	41 455
Sophämtning/renhållning	64 371	68 501
Summa	381 273	358 832

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 386	24 196
Kabel-TV	41 564	30 985
Bredband	45 540	34 267
Fastighetsskatt	50 082	46 760
Summa	163 572	136 208

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	4 352
Tele- och datakommunikation	4 993	9 687
Juridiska åtgärder	16 725	32 219
Inkassokostnader	2 281	925
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	63 752	6 832
Revisionsarvoden extern revisor	3 734	12 000
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	66 968	59 914
Överlåtelsekostnad	8 233	14 116
Pantsättningskostnad	2 646	1 720
Administration	31 564	3 589
Konsultkostnader	30 244	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	239 051	153 517

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	161 176	155 252
Dröjsmålsränta	0	219
Summa	161 176	155 471

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 323 992	8 323 992
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 323 992	8 323 992
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 686 097	-4 479 781
Årets avskrivning	-85 956	-206 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 772 053	-4 686 097
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 551 939	3 637 895
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 219</i>	<i>83 219</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 062 000	14 156 000
Taxeringsvärde mark	12 381 000	13 771 000
Summa	31 443 000	27 927 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 309	7 100
Skattefordringar	5 556	8 878
Transaktionskonto	653 535	835 935
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 724 791	1 922 213

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 905	13 826
Förutbet försäkr premier	27 687	26 386
Förutbet kabel-TV	10 566	10 385
Förutbet bredband	11 385	11 385
Summa	56 543	61 982

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-10	3,05 %	598 535	605 395
Handelsbanken	2025-06-01	1,23 %	0	1 170 688
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,92 %	1 339 498	1 339 498
Stadshypotek AB	2031-06-01	4,11 %	1 074 000	1 086 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,91 %	516 172	521 876
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,65 %	1 157 752	0
Summa			4 685 957	4 723 457
Varav kortfristig del			3 125 489	1 793 787

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 498 457 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	173	4 717
Uppl kostn el	5 597	5 059
Uppl kostnad Värme	22 512	21 255
Uppl kostnad Extern revisor	8 000	12 000
Uppl kostn räntor	20 168	5 762
Uppl kostn vatten	5 489	4 134
Uppl kostnad Sophämtning	6 020	5 255
Förutbet hyror/avgifter	107 759	89 073
Summa	175 718	147 255

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 455 800	5 455 800

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 12,5% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Carl Svensson
Styrelseledamot

Fredrik Tidfält
Styrelseledamot

Ludwig Fredriksson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ann Wirestedt Nilsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 15:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 14:23

DOCUMENT ID:

SkfSs1dsZe

ENVELOPE ID:

BJzHsJ_i-g-SkfSs1dsZe

DOCUMENT NAME:

Brf Änggården, 745000-0703 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

930b419e866039a6e86969a794c07063e6b57060f6ed2

c265cb3a00e9a62a58fc4f1844432bb20279d9389ec225

3ebaa6a50fe4b5066e50959d998229f71b32b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Henrik Ludwig Fredriksson ludwig.bohner@hotmail.com	 Signed	30.03.2026 17:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 17:43	Low	IP: 92.34.203.10
2. PER ANDERS FREDRIK TIDFÄLT fredrik.tidfalt@gmail.com	 Signed	30.03.2026 20:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 20:19	Low	IP: 92.34.202.210
3. CARL SVENSSON calle.w.svensson@gmail.com	 Signed	01.04.2026 14:11	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2026 14:11	Low	IP: 94.234.91.128
4. ANN ELISABETH B WIRENSTEDT NILSSON villforma@anyoekonomi.se	 Signed	01.04.2026 15:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2026 15:34	Low	IP: 2.66.81.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Ann Wirestedt Nilsson, är vald revisor i Brf Änggården, med org.nr. 704500-0703.

För räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har inte hittats något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Lund

Datum enligt elektronisk signering

Ann Wirestedt Nilsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 15:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 14:23

DOCUMENT ID:

ryQBiJdiZI

ENVELOPE ID:

r1frj1_obe-ryQBiJdiZI

DOCUMENT NAME:

ÄNNG Revisionsberättelse 2025 kort version.pdf

1 page

SHA-512:

24319d8227f1d2c50fc6b1e549e0f6160fa9e48cfa5f711
b62bbca4a89fd2834e01949e7cd193f7502b4af00364c2
1143a6da118ff88522f0015b86fbb8dc8e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN ELISABETH B WIRE NSTEDT NILSSON	Signed	01.04.2026 15:36	eID	Swedish BankID
villforma@anyoekonomi.s e	Authenticated	01.04.2026 15:35	Low	IP: 2.66.81.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed