

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Ängsblomman

769616-7605



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsblomman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ängskampen 3	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 039 kvm och 4 lokaler om 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yvonne Kappel	Ordförande
Erik Winter	Styrelseledamot
Jenny Larsson	Styrelseledamot
Johan Dahlén	Styrelseledamot
Robin Sjölander	Styrelseledamot

Valberedning

Oscar Westlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2024 ● Renovering och systemuppgradering av vår värmecentral.

2025 ● Åtgärda och fästa filterbehållare/luftintag i alla lägenheter.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elladdning av bil	KGKG - KG Knutsson AB
Fastighetsförvaltning	Nabo
Internet	Bredband2
Städning	Smart trappstäd
Återvinning	Wayoo
Inpasseringssystem	Säkra
Underhåll och tillsyn av hissar	Cityhiss

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Timotejen, med en andel på 34.3%.

Samfälligheten förvaltar gården med pool och garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av 2025 höjde vi avgifterna med två procent för att möta ökande kostnader bland annat gällande räntor för våra lån. Vi hade ett lån på 11 480 000 kr som löpte ut 250630 och bands om på två år till en ränta på 2,370.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Under hösten 2024 bytte vi ut alla armaturer i alla portar till ledbelysning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	3 800 900	3 695 466	3 549 251	3 410 145
Resultat efter fin. poster	-1 009 483	-1 122 916	-351 573	-623 578
Soliditet (%)	68	68	68	68
Yttre fond	1 003 080	884 567	500 249	558 562
Taxeringsvärde	123 449 000	128 106 000	128 106 000	128 106 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	768	740	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,7	62,0	63,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 505	14 505	14 505	14 669
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 505	13 261	13 261	13 412
Sparande / kvm totalyta, kr	117	22	176	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	38	73	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	152	109	72
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	39	32	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	229	214	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	2,27	1,21	0,95
Räntekänslighet (%)	18,43	18,88	19,61	-

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

Vi har under året gjort två större åtgärder som på sikt ska stärka föreningens ekonomi. Hösten 2024 bytte vi ut all belysning i alla trapphus till LED-belysning som kommer att ge oss lägre elpriser. I början av 2025 uppgraderade vi vår värmepump och kopplade även upp den mot nätet för digital övervakning. Vi ska på detta sätt få ner kostnaderna för fjärrvärme på sikt och ha en bättre kontroll på systemet i stort då det är väldigt energikrävande och kostsamt.

Vi har under budgetåret även haft två stora lån som har löpt ut och som vi har omförhandlat. Vi gick från en väldigt låg räntenivå till mycket högre räntekostnader och det har påverkat vår ekonomi. Under året har vi höjt avgifterna i två omgångar, först med två procent 250101 och nu 250901 med ytterligare 10 procent. Vårt mål är att kunna amortera på våra lån under året för att komma ner i kostnad på sikt. Beroende på ränteläget när lånen löper ut så planerar vi för ytterligare höjningar av avgiften om så krävs.

Vi arbetar kontinuerligt med vår underhållsplan och just nu skjuter vi på kostnader och underhåll som inte är helt nödvändiga och kan vänta för att stärka vår ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-06-30	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	100 570 000	-	-	100 570 000
Fond, yttre underhåll	884 567	-	118 513	1 003 080
Balanserat resultat	-4 447 946	-1 122 916	-118 513	-5 689 375
Årets resultat	-1 122 916	1 122 916	-1 009 483	-1 009 483
Eget kapital	95 883 705	0	-1 009 483	94 874 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 689 375
Årets resultat	-1 009 483
Totalt	-6 698 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	384 318
Att från yttre fond i anspråk ta	-433 733
Balanseras i ny räkning	-6 649 444
	-6 698 859

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 800 900	3 695 466
Övriga rörelseintäkter	3	13 088	71 373
Summa rörelseintäkter		3 813 988	3 766 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 622 655	-2 484 935
Övriga externa kostnader	9	-222 102	-312 187
Personalkostnader	10	-154 550	-161 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-929 976	-929 976
Summa rörelsekostnader		-3 929 282	-3 888 743
RÖRELSERESULTAT		-115 294	-121 904
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		867	3 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-895 056	-1 004 930
Summa finansiella poster		-894 189	-1 001 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 009 483	-1 122 916
ÅRETS RESULTAT		-1 009 483	-1 122 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	138 987 517	139 912 873
Maskiner och inventarier	13	27 700	32 320
Summa materiella anläggningstillgångar		139 015 217	139 945 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	144 127	174 417
Summa finansiella anläggningstillgångar		144 127	174 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 159 344	140 119 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 885	16 533
Övriga fordringar	15	52	215 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	179 100	193 042
Summa kortfristiga fordringar		218 037	424 842
Kassa och bank			
Kassa och bank		957 626	1 021 707
Summa kassa och bank		957 626	1 021 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 175 663	1 446 549
SUMMA TILLGÅNGAR		140 335 007	141 566 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 570 000	100 570 000
Fond för yttre underhåll		1 003 080	884 567
Summa bundet eget kapital		101 573 080	101 454 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 689 375	-4 447 946
Årets resultat		-1 009 483	-1 122 916
Summa fritt eget kapital		-6 698 859	-5 570 862
SUMMA EGET KAPITAL		94 874 222	95 883 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 480 000	23 600 000
Övriga långfristiga skulder		264 296	263 796
Summa långfristiga skulder		11 744 296	23 863 796
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 600 000	20 480 000
Leverantörsskulder		20 322	261 688
Skatteskulder		343 312	292 727
Övriga kortfristiga skulder		56 850	34 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	696 005	749 842
Summa kortfristiga skulder		33 716 489	21 818 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 335 007	141 566 159

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 294	-121 904
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	929 976	929 976
	814 682	808 072
Erhållen ränta	867	3 918
Erlagd ränta	-957 681	-897 764
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 132	-85 774
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	206 805	-286 779
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-159 544	263 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 871	-108 640
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	30 290	30 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30 290	30 290
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	500	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500	50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-64 081	-28 350
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 707	1 050 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	957 626	1 021 707

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsblomman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 331 036	2 274 056
Hysesintäkter, lokaler	987 670	937 131
Hysesintäkter, p-platser	371 129	360 800
Kabel-TV/Bredband	60 420	60 420
Intäktssreduktion	-28 334	-5 000
Vatten	33 492	32 612
Laddbox	4 741	0
Övriga intäkter	40 746	35 447
Summa	3 800 900	3 695 466

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Elprisstöd	0	67 782
Övriga intäkter	8 788	0
Övriga rörelseintäkter	4 301	3 597
Summa	13 088	71 373

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Skötsel Samfälligheten Timotejen	351 675	310 706
Fastighetsskötsel	63 504	66 910
Städning	87 204	55 624
Övrigt	0	7 419
Besiktning och service	96 940	188 403
Snöskottning	13 739	4 947
Summa	613 062	634 010

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	20 467
Bostäder	2 594	9 450
Lokaler	3 600	8 355
Tvättstuga	24 284	8 621
Trapphus/port/entr	1 339	0
Soprum/miljöanläggning	5 897	0
Dörrar och lås/porttele	305	0
VA	30 533	0
Värme	26 846	10 944
Ventilation	0	183 913
El	15 820	28 171
Hissar	16 712	26 388
Tak	20 396	0
Fasader	5 721	1 487
Garage och p-platser	1 038	0
Försäkringsärende/vattenskada	23 392	0
Summa	178 478	297 795

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt plan. UH	150 170	0
Värme	198 750	43 021
Ventilation	84 813	0
Gård/markytor	0	222 783
Summa	433 733	265 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	206 249	125 500
Uppvärmning	426 949	504 239
Vatten	157 109	130 307
Sophämtning	231 270	216 185
Summa	1 021 577	976 231

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	63 692	59 605
Bredband	54 060	47 276
Arvode teknisk förvaltning	62 191	56 764
Fastighetsskatt	195 862	147 450
Summa	375 805	311 095

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	0	1 082
Övriga förvaltningskostnader	108 593	78 706
Datakommunikation	615	0
Juridiska kostnader	39 282	132 671
Revisionsarvoden	12 501	41 988
Ekonomisk förvaltning	61 112	57 739
Summa	222 102	312 187

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	117 600	123 000
Sociala avgifter	36 950	38 646
Summa	154 550	161 646

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	890 080	1 001 102
Övriga räntekostnader	4 976	3 828
Summa	895 056	1 004 930

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 969 333	150 969 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 969 333	150 969 333
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 056 460	-10 131 104
Årets avskrivning	-925 356	-925 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 981 816	-11 056 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 987 517	139 912 873
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 050 000</i>	<i>40 050 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 800 000	94 400 000
Taxeringsvärde mark	35 649 000	33 706 000
Summa	123 449 000	128 106 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 178	46 178
Utgående anskaffningsvärde	46 178	46 178
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 858	-9 238
Avskrivningar	-4 620	-4 620
Utgående avskrivning	-18 478	-13 858
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 700	32 320

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	144 127	174 417
Summa	144 127	174 417

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	52	147 114
Övriga fordringar	0	68 153
Summa	52	215 267

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 595	101 263
Fastighetsskötsel	16 250	15 502
Städning	10 180	9 836
Försäkringspremier	43 214	42 084
Räntor	7 589	0
Bredband	9 010	9 010
Förvaltning	16 262	15 347
Summa	179 100	193 042

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek	2027-06-30	2,37 %	11 480 000	11 480 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,72 %	15 100 000	15 100 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,82 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2026-06-30	4,35 %	8 500 000	8 500 000
Summa			44 080 000	44 080 000
Varav kortfristig del			32 600 000	20 480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 080 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 709	169 740
El	9 724	7 305
Uppvärmning	18 380	23 944
Utgiftsräntor	44 795	107 420
Vatten	41 995	36 288
Förvaltning	0	26
Sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	375 452	369 112
Summa	696 005	749 842

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	50 472 143	50 472 143

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har valt att höja avgifterna tio procent den 1 september 2025 för att möta de ökade räntekostnader vi har fått och även räknar med att få framöver. Vi har också fattat beslut att åtgärda filterbehållarna/luftintagen i alla 53 lägenheter under hösten, pga att de var bristfälligt monterade från början.

Underskrifter

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

Stockholm

Yvonne Kappel
Ordförande

Jenny Larsson
Styrelseledamot

Johan Dahln
Styrelseledamot

Robin Sjölander
Styrelseledamot

Erik Winter
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.11.2025 12:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.10.2025 11:00

DOCUMENT ID:

ryc8vnx1bx

ENVELOPE ID:

ByZD8w3ekZl-ryc8vnx1bx

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsblomman, 769616-7605 - Årsredovisning 2025.
pdf

18 pages

SHA-512:

8c531567c4f388683aefa03c68966a0814725798e1b29d
787a8f885e24eed4e1e0619b49b1dcc6ecba41924db172
25fa32ee0100183fba6a55c951098fa048ff

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. Yvonne Maria Birgitta Kappel yvonne.kappel1@gmail.com	 Signed Authenticated	30.10.2025 11:04 30.10.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:1ba8:14a4:f400:58d8:f178:151b:4e1c
2. JOHAN HENRIK PETTER DAHLÉN johan_dahlen@live.se	 Signed Authenticated	30.10.2025 11:10 30.10.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:1ba8:14a4:d300:3808:9ef4:f49e:eb04
3. ERIK WINTER erikwntr@gmail.com	 Signed Authenticated	01.11.2025 20:59 01.11.2025 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 50.146.190.61
4. Robin Sjölander rosjo.sjo@gmail.com	 Signed Authenticated	04.11.2025 15:45 04.11.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.116.35
5. JENNY AGNES LINNÉA LARSSON jennyagneslarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.11.2025 10:18 05.11.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:1ba8:14a4:ff00:c0f3:2a6f:907:23b1
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	05.11.2025 12:45 05.11.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsblomman,

769616-7605

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ängsblomman**, för räkenskapsåret 20240701-20250630.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Ängsblomman**, för räkenskapsåret 20240701-20250630.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.11.2025 12:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.10.2025 11:00

DOCUMENT ID:

B1s8P2xk-x

ENVELOPE ID:

Hkzvlv3xyWx-B1s8P2xk-x

DOCUMENT NAME:

RB Ängsblomman.pdf

2 pages

SHA-512:

0c18850f9d30784f2dda6a235f1d9aceab8ccbfe457f0df3
566165cea656510604335815c7f6f507edcb17ffca6fc21
b831c0fffc5b397a2d1bbe38634d55720

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	05.11.2025 12:46	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	05.11.2025 12:45	Low	IP: 194.179.134.194

* 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