



Välkommen till årsredovisningen för Brf Engeströmska lyckan

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06 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
Malmö Väbeln 1	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 2 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 300 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Camilla Nilsson	Ordförande
Lisa Berg	Kassör
Erik Ruben Axelsson	Styrelseledamot
Hans Nexing	Styrelseledamot
My Östh-Gustafsson	Styrelseledamot
Anna Caroline Vinnars	Suppleant
Anna Elisabeth Strand	Suppleant

Valberedning

Louise Malmsten

Philip Tønning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Lönnqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Byte av abonnentcentral för fjärrvärme
- 2016 ● Byte av termostater - Inventering av samtliga termostater samt utbyte av defekta termostater.
- 2019 ● Översyn avloppsstammar - Filming och spolning av avloppsstammar
- 2020 ● Fönsterbyte och fasadrenovering - Byte av samtliga fönster samt renovering av fasad.
- 2022 ● Ventilation i källaren - Översyn samt åtgärder för att få bättre ventilation i källaren.
- 2023 ● Renovering av tvättstuga och byte av samtliga maskiner
- 2024 ● Byte av porttelefon
- 2025 ● 5-årsbesiktning av fönster samt fasad
Översyn avloppsstammar - Filming och spolning av avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2025 ● Lagstadgad OVK-besiktning inkl ev åtgärder
- 2027 ● Översyn av abonnentcentral för fjärrvärme och ev byte av komponenter
Översyn av trapphus och ev renovering
Justering och översyn av radiatorer i lägenheter
- 2029 ● Relining av stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fiberanslutning	Bahnhof
Fjärrvärme och el	E.ON
Kabel-tv och telematik till hissar	Telenor
Renhållning	Ragn-Sells
Service och underhåll av hissar	ALT Hiss
Städning av trapphus och tvättstuga	Dygnet Runt Städ i Skåne AB
Vatten, avlopp och renhållning	VA-Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi lagt om samtliga av föreningens lån. Detta har gett oss en betydligt lägre ränta och därav minskade kostnader under året.

Under slutet av 2025 övergick bostadsrättsföreningen till att tillämpa K3-regelverket för redovisning. Övergången innebär att föreningens anläggningstillgångar nu redovisas och skrivs av enligt komponentansats, vilket ger en mer detaljerad och långsiktigt rättvisande bild av tillgångarnas värde och livslängd.

Denna förändring har medfört ökade avskrivningar under räkenskapsåret, vilket påverkat årets resultat negativt. Det är dock viktigt att notera att de ökade avskrivningarna inte innebär några förändringar i föreningens likviditet eller kassaflöde, utan avser en redovisningsteknisk justering till följd av det nya regelverket.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 815 342	1 761 834	1 701 067	1 648 436
Resultat efter fin. poster	-425 681	-484 555	-667 660	234 459
Soliditet (%)	51	51	51	52
Yttre fond	1 153 622	803 622	964 231	700 000
Taxeringsvärde	47 400 000	48 000 000	48 000 000	48 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	737	716	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	90,8	90,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 757	8 802	8 847	8 892
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 262	8 304	8 347	8 389
Sparande / kvm totalyta, kr	82	-67	75	289
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	27	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	167	141	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	46	34	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	242	203	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	4,31	3,26	-
Räntekänslighet (%)	11,48	11,94	12,36	-

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

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar enligt K3-regelverket.

Avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde under året är positivt, vilket visar att den löpande verksamheten är i balans.

Föreningen har därmed förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden på kort och lång sikt.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och arbetar aktivt med kostnadskontroll samt planering av framtida underhåll enligt upprättad underhållsplan. I nuläget bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga utöver ordinarie ekonomisk uppföljning och planering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 330 791	-	-	30 330 791
Upplåtelseavgifter	1 503 434	-	-	1 503 434
Fond, yttre underhåll	803 622	-	350 000	1 153 622
Balanserat resultat	-11 881 637	-484 555	-350 000	-12 716 191
Årets resultat	-484 555	484 555	-425 681	-425 681
Eget kapital	20 271 656	0	-425 681	19 845 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 366 192
Årets resultat	-425 681
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
Totalt	-13 141 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-13 141 872

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	1 815 342	1 761 834
Övriga rörelseintäkter	3	2 670	0
Summa rörelseintäkter		1 818 012	1 761 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-881 556	-967 178
Övriga externa kostnader	8	-99 702	-94 950
Personalkostnader	9	-40 822	-49 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 916	-329 784
Summa rörelsekostnader		-1 636 996	-1 441 009
RÖRELSERESULTAT		181 016	320 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 481	20 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-615 178	-825 877
Summa finansiella poster		-606 697	-805 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 681	-484 555
ÅRETS RESULTAT		-425 681	-484 555

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	37 263 975	37 834 671
Markanläggningar	12	306 012	350 232
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 569 987	38 184 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 569 987	38 184 903
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	37 287
Övriga fordringar	14	1 589 941	1 549 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 720	44 859
Summa kortfristiga fordringar		1 640 661	1 631 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 904	3 841
Summa kassa och bank		3 904	3 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 644 565	1 635 524
SUMMA TILLGÅNGAR		39 214 552	39 820 428

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 834 225	31 834 225
Fond för yttre underhåll		1 153 622	803 622
Summa bundet eget kapital		32 987 847	32 637 847
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 716 191	-11 881 637
Årets resultat		-425 681	-484 555
Summa ansamlad förlust		-13 141 872	-12 366 191
SUMMA EGET KAPITAL		19 845 975	20 271 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 103 647	0
Summa långfristiga skulder		15 103 647	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 898 000	19 099 647
Leverantörsskulder		60 128	83 847
Skatteskulder		3 049	3 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	303 753	361 386
Summa kortfristiga skulder		4 264 930	19 548 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 214 552	39 820 428

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 016	320 825
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	614 916	329 784
	795 932	650 609
Erhållen ränta	8 481	20 497
Erlagd ränta	-663 148	-837 700
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 265	-166 594
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 832	-58 740
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 225	-101 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 872	-326 733
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-98 000	-98 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-98 000	-98 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 872	-424 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 548 383	1 973 116
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 590 256	1 548 383

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Engeströmska lyckan 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	1,38 %
Yttertak	8,29 - 16,57 %
Fasader	2,37 %
Fönster	1,51 %
Stamledningar VA	16,57 %
Stamledningar Värme	3,31 %
Styr & övervakning	3,95 %
El	16,57 %
Hissar	3,60 %
Markanläggningar	5,00 %

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.

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	1 648 152	1 600 152
Hysesintäkter bostäder	153 288	146 688
Intäkter kabel-TV	1 020	1 020
Dröjsmålsränta	0	452
Pantsättningsavgift	5 865	6 207
Överlåtelseavgift	5 843	7 219
Administrativ avgift	1 176	98
Öres- och kronutjämnning	-2	-2
Summa	1 815 342	1 761 834

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 670	0
Summa	2 670	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	43 296	41 628
Hissbesiktning	0	5 131
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 031	0
Gårdkostnader	1 159	4 502
Gemensamma utrymmen	409	15 533
Serviceavtal	10 308	8 357
Förbrukningsmaterial	365	1 034
Summa	84 568	76 185

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 124	15 331
Dörrar och lås/porttele	9 125	8 815
VVS	19 103	103 125
Hissar	22 794	12 306
Vattenskada	0	9 989
Summa	59 146	149 566

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 365	66 388
Uppvärmning	357 235	383 942
Vatten	100 900	105 553
Sophämtning/renhållning	29 737	30 097
Summa	552 237	585 980

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 517	0
Självrisk	0	21 039
Kabel-TV	30 458	19 890
Bredband	84 530	73 768
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	185 605	155 447

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	1 476
Tele- och datakommunikation	1 337	913
Inkassokostnader	463	524
Revisionsarvoden extern revisor	9 500	9 375
Styrelseomkostnader	283	203
Fritids och trivselkostnader	1 521	1 517
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	54 592	52 381
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	7 938	8 600
Administration	4 573	3 449
Konsultkostnader	10 619	8 000
Summa	99 702	94 950

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 063	37 362
Arbetsgivaravgifter	9 759	11 735
Summa	40 822	49 097

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	615 178	825 867
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	10
Summa	615 178	825 877

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 210 874	42 210 874
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 210 874	42 210 874
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 376 203	-4 090 639
Årets avskrivning	-570 696	-285 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 946 899	-4 376 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 263 975	37 834 671
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 679 641</i>	<i>16 679 641</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	23 000 000
Summa	47 400 000	48 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	884 330	884 330
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	884 330	884 330
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-534 098	-489 878
Årets avskrivning	-44 220	-44 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-578 318	-534 098
Utgående restvärde enligt plan	306 012	350 232

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 319	87 319
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 319	87 319
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-87 319	-87 319
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 319	-87 319
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 589	4 995
Transaktionskonto	527 961	474 242
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 589 941	1 549 537

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 273	946
Förutbet försäkr premier	28 432	27 517
Förutbet kabel-TV	7 785	7 508
Förutbet bredband	9 230	8 888
Summa	50 720	44 859

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,39 %	3 800 000	3 800 000
Handelsbanken	2029-09-30	2,39 %	5 145 000	5 243 000
Handelsbanken	2027-06-30	2,40 %	6 306 647	6 306 647
Handelsbanken	2027-07-30	2,59 %	3 750 000	3 750 000
Summa			19 001 647	19 099 647
Varav kortfristig del			3 898 000	19 099 647

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 511 647 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 816	265
Uppl kostn el	5 600	5 627
Uppl kostnad Värme	48 056	45 540
Uppl kostn räntor	52 941	100 911
Uppl kostn vatten	8 466	8 269
Uppl kostnad Sophämtning	1 867	1 470
Uppl kostnad arvoden	23 438	37 362
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 364	11 737
Förutbet hyror/avgifter	150 205	150 205
Summa	303 753	361 386

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 531 900	19 531 900

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har sett över skötsel av gård och trottoarer gemensamt med samtliga medlemmar i föreningen. Vi har kommit fram till att vi vill fortsätta sköta det på egen hand gemensamt med hjälp av alla medlemmar och inte bara styrelsen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Malmö

Hans Nexing
Styrelseledamot

Helena Camilla Nilsson
Ordförande

Lisa Berg
Kassör

My Östh-Gustafsson
Styrelseledamot

Erik Axelsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 14:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 14:22

DOCUMENT ID:

SJFeePq3We

ENVELOPE ID:

rkOegPc2Wg-SJFeePq3We

DOCUMENT NAME:

Brf Engeströmska lyckan, 769616-5609 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

bcd62404ea625667c429a6d3181dab9b5fb07310e3129
900de92e86fc3ef6bccdd889f872249e7958e9074de3d35
31efd9deafd88c0da19d04cb4e0558dad2568

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. Hans Nexing hans.nexing@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:19 13.04.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.162.15
2. My Östh-Gustafsson myosthgustafsson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:36 13.04.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.213.44
3. Helena Camilla Nilsson engestromskalyckan@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:37 13.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.172.209
4. ERIK RUBEN AXELSSON xlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:50 13.04.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.216.56
5. LISA BERG lisa.berg1998@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 12:31 16.04.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.14.96
6. BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST christian.lonnqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:10 17.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.50.194

* 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

 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Engeströmska lyckan, org.nr 769616-5609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engeströmska lyckan för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



S1gdexvq2Wg-Bkbdlgv53be



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Engeströmska lyckan för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen 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 vi 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 vår 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.

Örnsköldsvik, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 14:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.04.2026 14:22

DOCUMENT ID:

Bkbdlgv53be

ENVELOPE ID:

S1gdexvq2Wg-Bkbdlgv53be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - engeströmska lyckan.pdf

2 pages

SHA-512:

70b44166cd366c019c56197e7ecf7aad4e0e19867ca6bb
0df44c37e6b0db822612a00621f3cc65e086f9c4919e6a
0773cfac056e63297de114758ceed1604bd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST	Signed	17.04.2026 14:10	eID	Swedish BankID
christian.lonnqvist@se.ey. com	Authenticated	17.04.2026 14:07	Low	IP: 213.89.50.194

* 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



PAES
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