

Årsredovisning 2025

Brf Ängsmark

716439-6801



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsmark

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-29 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 055 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 055 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Maria Nilsson-Ehle	Ordförande
Barbro Persson	Styrelseledamot
Eva Annelie Petersson	Styrelseledamot
Rolf Tom Erling Nilsson	Styrelseledamot
Marie Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Margareta Hindfelt
Marie Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Andreas Gideon Schroeder	Revisor
Sofie Larsson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2015-2024 ● För tidigare underhåll, v.g.se tidigare årsredovisningar

2025 ● Reparation av torkskåpet i tvättstugan.
Rensning av hängrännor och stuprör på stora huset.

Planerade underhåll

2026 ● Tvättning av södra delen av taket på stora huset.
Åtgärd för att hindra duvor att sätta sig på stora husets tak.

2028 ● Energideklaration

2029 ● Underhållsspolning avlopp

Avtal med leverantörer

Årlig hissinspektion	Kiwa
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El-leverans	Vattenfall
El-nät, fjärrvärme	Kraftringen
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Kollektivt bredband, TV och ip-telefoni	Telia
Service av hissen	TK Elevator
Service av ventilationsanläggning	Sotningsväsendet i Lund
Soptömning, gångbanerenshållning	Lunds renhållningsverk
Trapphusstädning	Garanristäd
Vatten och avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 1% fr o m 2025-07-01 med anledning av fortsatt höga kostnader för elektricitet och uppvärmning samt höga räntekostnader för våra lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare från HSB till Nabo fr o m 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Mandatperioden går ut vid ordinarie föreningsstämman 2026 för styrelseledamöterna Erling Nilsson och Annelie Petersson samt för styrelsesuppleanten Marie Gustafsson.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	878 402	853 248	833 196
Resultat efter fin. poster	96 344	-95 540	58 664
Soliditet (%)	50	49	48
Yttre fond	576 400	576 400	
Taxeringsvärde	32 324 000	31 124 000	31 124 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	781	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	94	91
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 149	6 275	6 432
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 149	6 275	6 432
Sparande / kvm totalyta, kr	140	78	147
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	263	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	-	-
Räntekänslighet (%)	7,66	8	8

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 484 225	-	-	2 484 225
Upplåtelseavgifter	1 365 000	-	-	1 365 000
Fond, yttre underhåll	576 400	-	-	576 400
Balanserat resultat	2 109 687	-95 540	-	2 014 147
Årets resultat	-95 540	95 540	96 344	96 344
Eget kapital	6 439 772	0	96 344	6 536 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 014 147
Årets resultat	96 344
Totalt	2 110 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	31 000
Balanseras i ny räkning	2 079 491
	2 110 491

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	878 402	853 248
Övriga rörelseintäkter	3	4 455	23 108
Summa rörelseintäkter		882 857	876 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-465 504	-611 328
Övriga externa kostnader	9	-57 772	-53 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 372	-96 401
Summa rörelsekostnader		-619 648	-761 043
RÖRELSERESULTAT		263 210	115 313
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 861	12 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-168 727	-223 589
Summa finansiella poster		-166 866	-210 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		96 343	-95 540
ÅRETS RESULTAT		96 343	-95 540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 645 978	12 742 350
Summa materiella anläggningstillgångar		12 645 978	12 742 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 645 978	12 742 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	45 177	35 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 256	3 068
Summa kortfristiga fordringar		61 433	38 106
Kassa och bank			
Kassa och bank		513 330	413 215
Summa kassa och bank		513 330	413 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		574 763	451 321
SUMMA TILLGÅNGAR		13 220 741	13 193 671

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 849 225	3 849 225
Fond för yttre underhåll		576 400	576 400
Summa bundet eget kapital		4 425 625	4 425 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 014 147	2 109 687
Årets resultat		96 344	-95 540
Summa fritt eget kapital		2 110 491	2 014 147
SUMMA EGET KAPITAL		6 536 116	6 439 772
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 080 976	6 613 450
Summa långfristiga skulder		2 080 976	6 613 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 406 474	0
Leverantörsskulder		26 962	0
Skatteskulder		0	3 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	170 213	137 060
Summa kortfristiga skulder		4 603 649	140 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 220 741	13 193 671

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 210	115 313
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	96 372	96 401
	359 582	211 714
Erhållen ränta	1 861	12 736
Erlagd ränta	-168 727	-211 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 715	12 663
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 327	-863
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 503	-47 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 892	-35 786
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-101 777	-166 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-101 777	-166 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	100 115	-201 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	413 215	615 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	513 330	413 215

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsmark är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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:

Byggnad	0,75 %
---------	--------

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

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	847 458	823 248
Hysesintäkter, p-platser	30 000	30 000
Övriga intäkter	944	0
Summa	878 402	853 248

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-9
Övriga intäkter	4 457	23 117
Summa	4 455	23 108

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	28 952	28 213
Besiktning och service	26 644	23 321
Trädgårdsarbete	7 400	6 608
Summa	62 995	58 142

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Underhåll	4 500	0
Tvättstuga	14 253	0
Dörrar och lås/porttele	1 500	0
Summa	20 253	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	70 290
Hissar	0	81 956
Summa	0	152 246

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	129 871	139 607
Uppvärmning	96 814	90 530
Vatten	38 030	40 719
Sophämtning	42 766	39 513
Summa	307 481	310 368

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	24 548	27 146
Förbrukningsmaterial	3 224	0
Ekonomisk förvaltning	30 000	26 168
Summa	57 772	53 314

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	168 727	223 479
Övriga räntekostnader	0	110
Summa	168 727	223 589

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 613 749	0
Årets inköp	0	14 613 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 613 749	14 613 749
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 871 399	0
Årets avskrivning	-96 372	-1 871 399
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 967 771	-1 871 399
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 645 978	12 742 350
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 832 000</i>	<i>1 832 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 014 000	18 014 000
Taxeringsvärde mark	11 310 000	13 110 000
Summa	32 324 000	31 124 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 116	35 038
Skattefordringar	14 061	0
Summa	45 177	35 038

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	5 168	3 068
Kabel-TV	1 105	0
Bredband	2 483	0
Förvaltning	7 500	0
Summa	16 256	3 068

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	3,05 %	1 123 434
Stadshypotek	2028-03-01	3,06 %	2 080 976
Stadshypotek	2026-03-30	1,18 %	1 771 040
Stadshypotek	2026-02-19	3,05 %	330 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,63 %	1 182 000
Summa			6 487 450
Varav kortfristig del			4 406 474

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 857 450 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 902	4 457
El	12 511	12 798
Uppvärmning	12 710	11 869
Vatten	3 308	2 811
Utgiftsräntor	63 310	39 087
Förutbetalda avgifter/hyror	73 472	66 038
Summa	170 213	137 060

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Ingrid Maria Nilsson-Ehle
Ordförande

Barbro Persson
Styrelseledamot

Eva Annelie Petersson
Styrelseledamot

Rolf Tom Erling Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Andreas Gideon Schroeder
Revisor

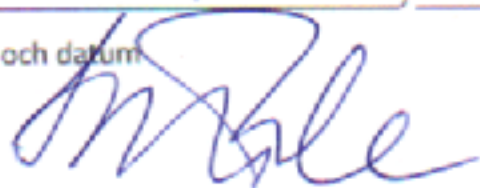
Sofie Larsson
Revisorssuppleant

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

Lund 2026-04-16

Ort och datum



Ingrid Maria Nilsson-Ehle
Ordförande



Barbro Persson
Styrelseledamot

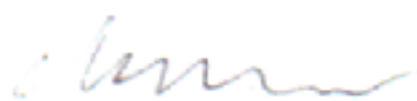


Eva Annelie Petersson
Styrelseledamot

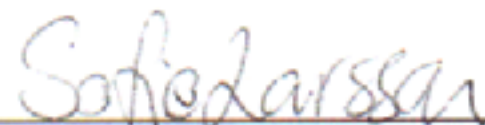


Rolf Tom Erling Nilsson
Styrelseledamot

vår revisionsberättelse har lämnats 26 - 04 - 13



Andreas Gideon Schroeder
Revisor



Sofie Larsson
Revisorssuppleant