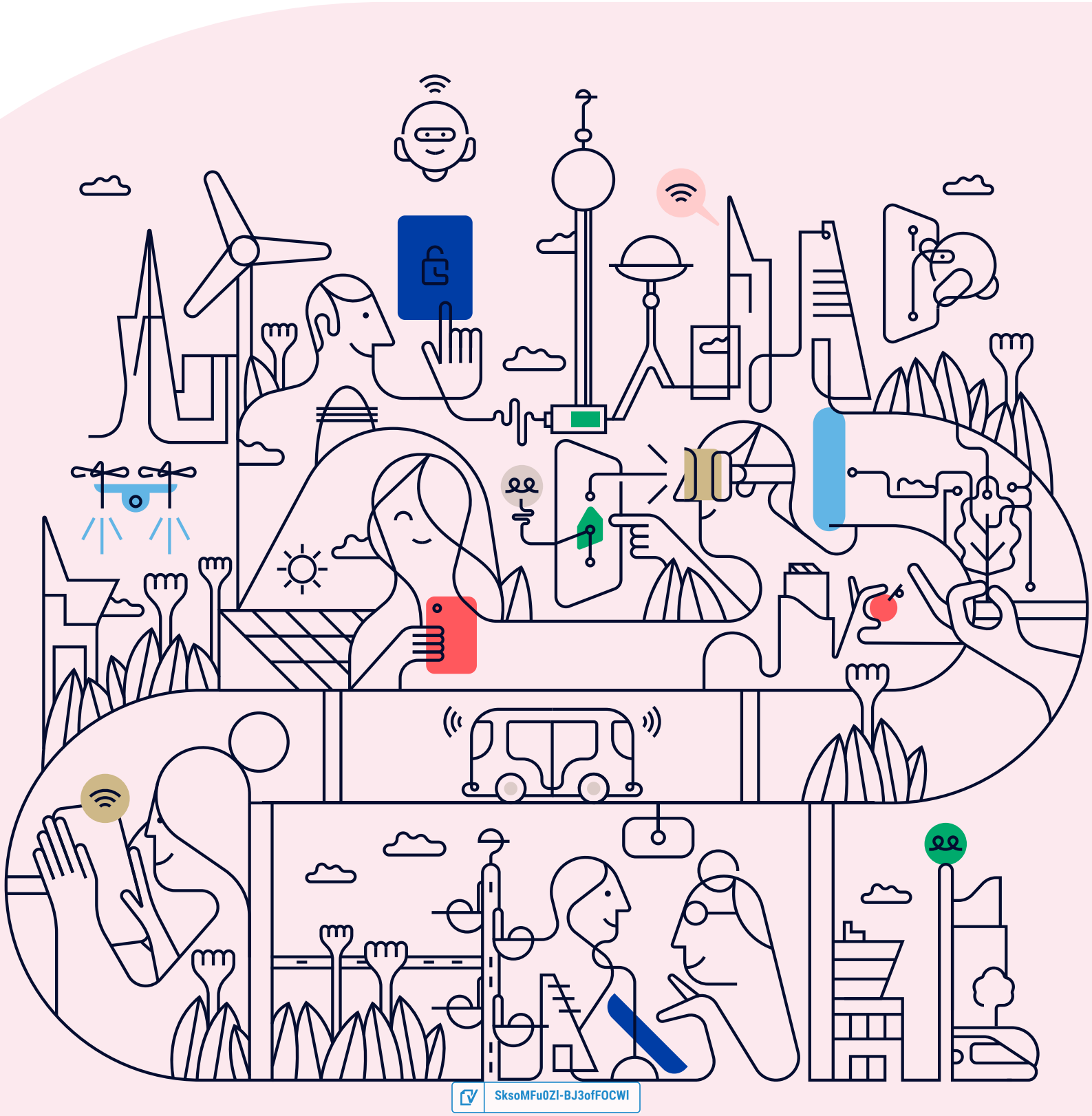
2025
Årsredovisning

Brf Ängla



SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängla

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
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. 16**

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

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.

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i UPPSALA.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-04 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
Vaksala Lunda 31:12	2016	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 17 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 2 278 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 278 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Verf	Ordförande
Caroline Nikander	Styrelseledamot
Dilan Ahmed	Styrelseledamot
Olof Berglund	Styrelseledamot

Valberedning

Tom Henriksson
Pontus Melin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-20. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Förvaltning av vägar och grönområden	Södra Lindbackens samfällighetsförening
Kallvatten och avfallshantering	Uppsala Vatten och avfall AB
Revisor	BOREV Revision AB
Upptagande av fastighetslån	Skandinaviska Enskilda Banken AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Lindbackens samfällighetsförening .

Samfälligheten förvaltar vägar och grönområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2025-05-01 med 9%.

Övriga uppgifter

Merparten av besiktningsåtgärderna har färdigställts men ett antal åtgärder kvarstår varför fortsatt uppföljning kommer pågå under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 692 064	1 664 297	1 221 549	1 066 236
Resultat efter fin. poster	-406 849	-822 503	-588 963	-425 393
Soliditet (%)	67	66	67	67
Taxeringsvärde	47 141 000	47 141 000	913 000	913 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	729	535	468
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	100	100	100
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 951	14 083	14 162	14 267
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 951	14 083	14 162	14 267
Sparande / kvm totalyta, kr	130	25	35	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	55	27	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	58	55	27	38
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	4,26	2,60	-
Räntekänslighet (%)	19,16	26	-	-

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. Resultatet i beräkningen av nyckeltalet har justerats pga. felaktig periodisering år 2024, se not 10

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.

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -406 849 kronor. Resultatet belastas av avskrivningar om 913 908 kronor, vilka är av bokföringsmässig karaktär och inte påverkar föreningens kassaflöde.

Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Föreningen har en tillfredsställande likviditet och bedöms kunna fullgöra sina löpande betalningsåtaganden.

Föreningens räntekänslighet uppgår till 19 %, vilket innebär att förändringar i räntenivån påverkar avgiftsnivån. Styrelsen följer ränteutvecklingen löpande och arbetar aktivt med att hantera ränterisken genom översyn av lånevillkor och räntebindning.

Styrelsen arbetar vidare med långsiktig ekonomisk planering genom:
- upprättande och löpande uppdatering av underhållsplan
- årlig översyn av avgifterna för att säkerställa kostnadstäckning över tid
- löpande uppföljning av föreningens kostnadsutveckling

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att föreningen har förutsättningar att säkerställa finansieringen av sina framtida ekonomiska åtaganden.

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	59 500 000	-	-	59 500 000
Upplåtelseavgifter	8 772 500	-	-	8 772 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 896 388	-822 503	-	-3 718 890
Årets resultat	-822 503	822 503	-406 849	-406 849
Eget kapital	**64 553 610**	**0**	**-406 849**	**64 146 761**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 718 890
Årets resultat	-406 849
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	**-4 125 739**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-4 125 739**

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

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 692 065	1 664 297
Övriga rörelseintäkter	3	8 363	-158
Summa rörelseintäkter		**1 700 427**	**1 664 139**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-304 318	-270 186
Övriga externa kostnader	8	-118 665	-151 243
Personalkostnader	9	0	-25 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-913 908	-669 720
Summa rörelsekostnader		**-1 336 891**	**-1 116 744**
RÖRELSERESULTAT		**363 537**	**547 396**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 723	1 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-772 109	-1 371 419
Summa finansiella poster		**-770 385**	**-1 369 899**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-406 849**	**-822 503**
ÅRETS RESULTAT		**-406 849**	**-822 503**

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	95 780 402	96 694 310
Summa materiella anläggningstillgångar		**95 780 402**	**96 694 310**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**95 780 402**	**96 694 310**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 478	34 589
Övriga fordringar	12	314 966	543 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 666	19 010
Summa kortfristiga fordringar		**381 110**	**597 528**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1
Summa kassa och bank		**0**	**1**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**381 110**	**597 529**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 161 512**	**97 291 839**

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 272 500	68 272 500
Summa bundet eget kapital		**68 272 500**	**68 272 500**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 718 890	-2 896 388
Årets resultat		-406 849	-822 503
Summa ansamlad förlust		**-4 125 739**	**-3 718 890**
SUMMA EGET KAPITAL		**64 146 761**	**64 553 610**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 400 000	15 440 000
Summa långfristiga skulder		**16 400 000**	**15 440 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 380 000	16 640 000
Leverantörsskulder		20 129	240 573
Skatteskulder		0	9 130
Övriga kortfristiga skulder		11 762	11 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	202 861	396 764
Summa kortfristiga skulder		**15 614 752**	**17 298 229**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 161 512**	**97 291 839**

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**363 537**	**547 396**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	913 908	669 720
	1 277 445	**1 217 116**
Erhållen ränta	1 723	1 520
Erlagd ränta	-983 308	-1 155 195
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**295 860**	**63 441**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 138	20 964
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-212 279	253 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**52 444**	**337 633**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	218 337
Amortering av lån	-300 000	-398 337
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-300 000**	**-180 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-247 556**	**157 633**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**543 922**	**386 289**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**296 365**	**543 922**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängla 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 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	0,84 %
Yttertak	4,26 %
Fasader	2,93 %
Fönster	1,80 %
Stamledningar VA	2,23 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Ventilation	4,26 %
El	2,23 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 658 792	1 660 730
Övernattnings-/gästlägenhet	0	1 560
Fakturerade kostnader	0	1 500
Påminnelseavgift	960	180
Pantsättningsavgift	2 925	0
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	735	294
Andrahandsuthyrning	4 242	0
Vidarefakturerade kostnader	20 000	0
Öres- och kronutjämning	1	33
Summa	**1 692 065**	**1 664 297**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	8 363	-158
Summa	**8 363**	**-158**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Sotning	486	938
Besiktningar	30 259	17 500
Summa	**30 745**	**18 438**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 184	1 023
Ventilation	3 561	0
Vattenskada	15 491	0
Summa	**22 236**	**1 023**

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	133 250	125 185
Sophämtning/renhållning	35 138	44 831
Summa	**168 388**	**170 016**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 589	23 349
Markhyra/vägavgift/avgälder	57 360	57 360
Summa	**82 949**	**80 709**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	100
Tele- och datakommunikation	3 233	0
Juridiska åtgärder	0	69 995
Inkassokostnader	6 262	799
Revisionsarvoden extern revisor	3 750	38 375
Föreningskostnader	1 610	1 104
Förvaltningsarvode enl avtal	34 606	21 241
Överlåtelsekostnad	8 232	0
Pantsättningskostnad	3 528	860
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 550
Administration	2 733	15 953
Konsultkostnader	54 369	267
Vidarefakturerade kostnader	342	0
Summa	**118 665**	**151 243**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	19 476
Arbetsgivaravgifter	0	6 119
Summa	**0**	**25 595**

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	768 363	1 370 905
Dröjsmålsränta	3 498	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	248	514
Summa	**772 109**	**1 371 419**

Under 2024 har en felaktig periodisering skett avseende räntekostnader med cirka 210 000 kr. Detta har medfört att räntekostnaden för räkenskapsåret 2024 redovisats med ett för högt belopp, medan motsvarande kostnad kommer att redovisas med ett för lågt belopp under 2025

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 971 945	100 971 945
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**100 971 945**	**100 971 945**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 277 635	-3 607 915
Årets avskrivning	-913 908	-669 720
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 191 543**	**-4 277 635**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**95 780 402**	**96 694 310**
I utgående restvärde ingår mark med	*33 999 206*	*33 999 206*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 128 000	37 128 000
Taxeringsvärde mark	10 013 000	10 013 000
Summa	**47 141 000**	**47 141 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 601	8
Transaktionskonto	210 781	470 490
Borgo räntekonto	85 584	73 431
Summa	**314 966**	**543 929**

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	19 742	19 010
Upplupna intäkter	924	0
Summa	**20 666**	**19 010**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-02-28	2,87 %	16 400 000	16 400 000
SEB	2026-09-28	2,82 %	15 380 000	15 680 000
Summa			**31 780 000**	**32 080 000**
Varav kortfristig del			15 380 000	16 640 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 580 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	369	0
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	34 000
Uppl kostn räntor	5 025	216 224
Uppl kostn vatten	30 284	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 476	0
Upplu kostnad förvaltning	188	0
Förutbet hyror/avgifter	142 519	146 540
Summa	**202 861**	**396 764**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 800 000	32 800 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

UPPSALA

Anders Verf
Ordförande

Caroline Nikander
Styrelseledamot

Dilan Ahmed
Styrelseledamot

Olof Berglund
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor

SksoMFu0ZI-BJ3ofFOCWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 12:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 10:58

DOCUMENT ID:
BJ3ofFOCWl

ENVELOPE ID:
SksoMFu0Zl-BJ3ofFOCWl

DOCUMENT NAME:
Brf Ängla, 769631-6400 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
a87c385df7b419e9266fe5dd8a260336154ef078c925d9
b533a47b5bb2448ea03eb369e5438707c133611466ed2
7be294d86722c3645a050098711be1cfadb43

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. **Anders Stefan Verf**	**Signed**	**06.05.2026 12:49**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.verf@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 12:48	Low	IP: 90.130.56.161
2. **DILAN AHMED**	**Signed**	**07.05.2026 15:15**	**eID**	**Swedish BankID**
dilan.92@live.se	Authenticated	07.05.2026 15:13	Low	IP: 83.185.34.160
3. **CAROLINE NIKANDER**	**Signed**	**07.05.2026 20:48**	**eID**	**Swedish BankID**
caroline@nikander.net	Authenticated	06.05.2026 21:13	Low	IP: 176.71.150.189
4. **MATS OLOF KRISTIAN BERGLUND**	**Signed**	**11.05.2026 21:23**	**eID**	**Swedish BankID**
olle.k.berglund@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 21:20	Low	IP: 82.209.143.168
5. **Kristian Lars Segerstedt**	**Signed**	**12.05.2026 12:14**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	12.05.2026 12:12	Low	IP: 94.234.86.249

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängla, org.nr 769631-6400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängla för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

HyiiGt_RWg-BJijGFuAWI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängla för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning
Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar fanns tillgänga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap 23 första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

HyiiGt_RWg-BJijGFuAWI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 12:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 10:58

DOCUMENT ID:
BJijGFuAWl

ENVELOPE ID:
HyiiGt_RWg-BJijGFuAWl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025, Brf Ängla.pdf
2 pages

SHA-512:
0d30d4a89a9bdee813e8750b3f2138341796d72081e0c2e1bcd6aa92d9fba3be104cb9056965b6a8695a9b795e59a14f73c2ac907bcb87023114e8dc3864a660

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	12.05.2026 12:14	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	12.05.2026 12:12	Low	IP: 94.234.86.249

* 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