







Årsredovisning 2025

Brf Englandshusen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Englandshusen med säte i Uppsala org.nr. 769627-9392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2014. Föreningen äger fastigheten Vaksala-Lunda 27:35 som byggdes år 2014-2016 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar registrerades senast 11 september 2014.

Föreningen ingår i Södra Lindbackens samfällighetsförening.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vaksala Lunda 37:35	2016-01-01	2016
Totalt 1 objekt		

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 910
Totalt 23 objekt		**3 910**

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Filip Enander	Ordförande	2024-05-29
David Mondelore	Ledamot	2025-06-08
Fredrik Wiström	Ledamot	2024-05-29
Cecilia Johansson	Suppleant	2021-09-24
Sara Ståhl	Suppleant	2025-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamoten Fredrik Wiström samt suppleanterna Cecilia Johansson och Sara Ståhl.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av David Mondelore, Filip Enander och Fredrik Wiström.

Revisorer har varit: Cornelia Gustavsson med Niclas Wärenfeldt som revisorssuppleant, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tobias Risemark (ordförande) och Natalie Viklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 825 952 kr. Den anasamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 236 271 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 10%. Vidare har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Kassaflödesanalys
Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste uppdateringen av underhållsplanen skedde 2025-10-31.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 384 788 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 66 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.
Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 183 322 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2025 har föreningen utfört följande:

- Omläggning av lån
- Underhåll av plankstaket på baksida

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	5-års besiktning
2022	Energideklaration samt reparation och underhåll av staketen på framsidan
2023	Radonmätning
2024	Underhåll av balkonger Byte av trasiga takpannor

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	76	50	132	152	128
Skuldsättning, kr/kvm	7 519	7 596	7 673	7 673	7 673
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 519	7 596	7 673	7 673	7 673
Räntekänslighet, %	15	17	21	23	25
Energikostnad, kr/kvm	39	33	27	29	30
Årsavgifter, kr/kvm	496	441	373	339	311
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	88	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	496	453	423	364	335
Nettoomsättning, tkr	1 939	1 772	1 654	1 423	1 311
Resultat efter finansiella poster, tkr	-826	-834	-424	-451	-459
Soliditet, %	76	76	76	76	76

Nyckeltal:
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande**: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning**: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet**: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad**: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter**: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %**: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm**: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr**: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr**: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %**: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är relativt nybildad och har höga avskrivningar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja nyckeltalet sparande för framtida underhåll har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	69 000 000	0	0	69 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	28 095 000	0	0	28 095 000
Underhållsfond, kr	402 376	0	-17 588	384 788
S:a bundet eget kapital, kr	**97 497 376**	**0**	**-17 588**	**97 479 788**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 593 551	-834 356	17 588	-4 410 319
Årets resultat, kr	-834 356	834 356	-825 952	-825 952
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 427 907**	**0**	**-808 364**	**-5 236 271**
S:a eget kapital, kr	**93 069 469**	**0**	**-825 952**	**92 243 517**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 588 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 410 319
Årets resultat, kr	-825 952
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 236 271**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 322
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 118 949**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 938 622	1 772 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 000	0
Summa Rörelseintäkter		**1 940 622**	**1 772 248**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-694 141	-703 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 913	-27 801
Personalkostnader	Not 6	-38 798	-25 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-941 341	-941 342
Summa Rörelsekostnader		**-1 700 192**	**-1 698 764**
Rörelseresultat		**240 429**	**73 484**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 739	84 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 104 120	-992 608
Summa Finansiella poster		**-1 066 381**	**-907 840**
Resultat efter finansiella poster		**-825 952**	**-834 356**
Resultat före skatt		**-825 952**	**-834 356**
Årets resultat		**-825 952**	**-834 356**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	118 479 731	119 421 072
Summa Materiella anläggningstillgångar		**118 479 731**	**119 421 072**
Summa Anläggningstillgångar		**118 479 731**	**119 421 072**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	735 441	990 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	63 090	58 026
Summa Kortfristiga fordringar		**798 530**	**1 048 458**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 591 847	0
Summa Kortfristiga placeringar		**1 591 847**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 139 358	2 699 027
Summa Kassa och bank		**1 139 358**	**2 699 027**
Summa Omsättningstillgångar		**3 529 736**	**3 747 485**
Summa Tillgångar		**122 009 467**	**123 168 557**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 095 000	97 095 000
Fond för yttre underhåll		384 788	402 376
Summa Bundet eget kapital		**97 479 788**	**97 497 376**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 410 319	-3 593 551
Årets resultat		-825 952	-834 356
Summa Ansamlad förlust		**-5 236 271**	**-4 427 907**
Summa Eget kapital		**92 243 517**	**93 069 469**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 100 000	15 000 000
Summa Långfristiga skulder		**29 100 000**	**15 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		300 000	14 700 000
Leverantörsskulder		16 975	20 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	27 506	23 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	321 469	354 349
Summa Kortfristiga skulder		**665 950**	**15 099 088**
Summa Skulder		**29 765 950**	**30 099 088**
Summa Eget kapital och skulder		**122 009 467**	**123 168 557**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	240 429	73 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	941 341	941 342
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**941 341**	**941 342**
Erhållen ränta	34 288	93 774
Erlagd ränta	-1 171 130	-996 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**44 928**	**112 582**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 615	-3 732
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 871	20 922
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**32 257**	**17 190**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**77 185**	**129 772**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-300 000**	**-300 000**
Årets kassaflöde	**-222 815**	**-170 228**
Likvida medel vid årets början	**3 689 325**	**3 859 553**
Likvida medel vid årets slut	**3 466 510**	**3 689 325**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 845 060	1 677 252
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 564	93 564
Hyror informationsöverföring	0	0
Övriga primära intäkter	-2	1 432
Summa Bruttoomsättning	**1 938 622**	**1 772 248**
Summa Nettoomsättning	**1 938 622**	**1 772 248**

I årsavgiften ingår kallvatten, sophämtning och samfällighetsavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	2 000	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**2 000**	**0**

Avser för mycket uppbokade arvoden i bokslutet 2024.

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-150 316	-151 190
Reparationer	0	-118 466
Planerat underhåll	-183 322	-88 588
Vatten	-153 997	-130 576
Sophämtning	-48 488	-62 217
Fastighetsförsäkring	-64 454	-59 394
Kabel-TV och bredband	-93 564	-93 565
Summa Driftskostnader	**-694 141**	**-703 994**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	0	-171
	Extern revision	-17 000	-16 750
	Föreningsverksamhet	-1 038	-988
	Övriga förvaltningskostnader	-7 875	-9 893
	Summa Övriga externa kostnader	**-25 913**	**-27 801**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-30 000	-19 500
	Sociala avgifter	-8 798	-6 127
	Summa Personalkostnader	**-38 798**	**-25 627**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-941 341	-941 342
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-941 341**	**-941 342**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	408	818
	Ränteintäkter placeringar	37 329	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2	83 950
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**37 739**	**84 768**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 104 120	-992 608
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 104 120**	**-992 608**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 686 408	80 686 408
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 650 000	46 650 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**127 336 408**	**127 336 408**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 915 336	-6 973 994
	Årets avskrivningar	-941 341	-941 342
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 856 677**	**-7 915 336**
	Utgående redovisat värde	**118 479 731**	**119 421 072**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 104 000	50 104 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 666 000	21 666 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**71 770 000**	**71 770 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**30 000 000**	**30 000 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	735 305	990 298
	Övriga fordringar	136	134
	Summa Övriga fordringar	**735 441**	**990 432**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	44 045	42 432
	Upplupna ränteintäkter	3 451	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 594	15 594
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**63 090**	**58 026**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringskonto Handelsbanken	1 062 322	0
	Placeringskonto Handelsbanken	529 525	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 591 847**	**0**

Föregående år redovisades placeringskontona under not 13 - Kassa och bank.

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Placeringskonto Handelsbanken	0	1 039 148
	Placeringskonto Handelsbanken	0	518 821
	Affärskonto Handelsbanken	1 139 358	1 141 058
	Summa Kassa och bank	**1 139 358**	**2 699 027**

Placeringskontona är flyttade till not 12 - Kortfristiga placeringar.

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,78%	2028-09-30	14 400 000	300 000
Stadshypotek	3,31%	2027-06-30	15 000 000	0
			29 400 000	**300 000**

Långfristig del	29 100 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	0	4 913
	Övriga kortfristiga skulder	27 506	19 010
	Summa Övriga skulder	**27 506**	**23 923**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	155 106	147 504
	Upplupna räntekostnader	100 080	167 090
	Övriga upplupna kostnader	66 283	39 755
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**321 469**	**354 349**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-05-06.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Filip Enander
David Mondelore
Fredrik Wiström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Englandshusen, org.nr. 769627-9392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Englandshusen för räkenskapsåret 2025.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Englandshusen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Englandshusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577443238***

Filip Enander
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:07:14

David Mondelore
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 00:51:27

Fredrik Wiström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 21:11:32

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:56:57

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Englandshusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577650122***

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:55:59

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.