Årsredovisning 2025
Brf Änggårdsblicken

769634-7801



SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Änggårdsblicken

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. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

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.

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 212:3	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 2 882 kvm. Byggnadernas totalyta är 3526 kvm.I byggnaden finns även ett cykelförråd, barnvagnsrum och förrådsutrymmen samt att föreningen har tillgång till 23 parkeringsplatser i ett garage och 8 markparkeringsplatser på gården.

Styrelsens sammansättning

Christian Haberler	Kassör
Anna Maria Anita Jarnhede	Styrelseledamot
Carl-Fredrik Erik Asplund	Styrelseledamot
Kent Berndtsson	Styrelseledamot
Gunnel Ahlman	Ordförande
Ingrid Johansson	Suppleant

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Valberedning

Pernilla Hofmann Haberler
Marcin Mikolajczak

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av en ordinarie styrelseledamot i förening med Gunnel Ahlman eller Christian Haberler eller Gunnel Ahlman och Christian Haberler två i föreningar

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl	Extern revisor	Borevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk fövaltning	Simpleko
Fastighetsskötsel	HSB
Försäkring	Folksam
Göteborg Stad	VA
Göteborgs Energi	El och värme
Jouravtal	Schindlers Hiss
Renhållning och återvinning	Renova
TV och bredband	Telia

Övrig verksamhetsinformation

Faktisk förbrukning av varmvatten och hushållsel mäts separat för varje bostadsrätt. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och betalas i samband med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober.

Betalningsskyldig är den som innehar bostadsrätten den första månaden i varje kvartal.

Bostadsrättsföreningen äger 50 % av aktierna i intressebolaget Flatås Parkering AB, org. nr. 559177-8872.

Bostadsföreningen administrerar uthyrning av de parkeringsplatser som föreningen disponerar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med -5% och 2025-07-01 med -5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgiften debiteras medlemmarna för sin faktiska förbrukning av el och varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 041 477	3 254 017	2 604 854	2 474 938
Resultat efter fin. poster	-1 472 518	-1 415 527	-1 630 114	297 220
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	507 533	349 000	173 000	-
Taxeringsvärde	94 193 000	103 187 000	103 187 000	103 187 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	966	1 048	813	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	92,8	87,8	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 584	13 693	13 777	13 861
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 103	11 192	11 261	11 330
Sparande / kvm totalyta, kr	148	164	103	210
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	47	55	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	65	52	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	24	16	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	137	123	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	3,31	2,01	0,98
Räntekänslighet (%)	14,06	13,07	16,95	18,03

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 el och vatten (totalt 151 145 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Dessa påverkar inte likviditeten och föreningen har alltså ett positivt kassaflöde. Föreningens nuvarande kassaflöde är tillräckligt för att finansiera den löpande driften samt framtida underhåll. Styrelsen följer utvecklingen och avgiftsjustering kan komma att ske framöver om det krävs för att klara av föreningens åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	142 600 000	-	-	142 600 000
Fond, yttre underhåll	349 000	-	158 533	507 533
Balanserat resultat	-1 681 895	-1 415 527	-158 533	-3 255 955
Årets resultat	-1 415 527	1 415 527	-1 472 518	-1 472 518
Eget kapital	**139 851 578**	**0**	**-1 472 518**	**138 379 060**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 255 955
Årets resultat	-1 472 518
Totalt	**-4 728 473**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	158 533
Balanseras i ny räkning	-4 887 006
	-4 728 473

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

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 041 477	3 254 017
Övriga rörelseintäkter	3	14 999	0
Summa rörelseintäkter		**3 056 476**	**3 254 017**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 197 971	-1 022 430
Övriga externa kostnader	7	-209 441	-228 639
Personalkostnader	8	-109 507	-112 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 994 328	-1 994 328
Summa rörelsekostnader		**-3 511 247**	**-3 358 351**
RÖRELSERESULTAT		**-454 770**	**-104 333**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 299	646
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 019 047	-1 311 840
Summa finansiella poster		**-1 017 748**	**-1 311 194**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 472 518**	**-1 415 527**
ÅRETS RESULTAT		**-1 472 518**	**-1 415 527**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	176 543 390	178 530 326
Maskiner och inventarier	11	51 175	58 567
Summa materiella anläggningstillgångar		**176 594 565**	**178 588 893**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 000**	**25 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**176 619 565**	**178 613 893**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 631	18 941
Övriga fordringar	13	24 942	45 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170 389	159 457
Summa kortfristiga fordringar		**199 962**	**223 811**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		502 306	0
Summa kortfristiga placeringar		**502 306**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		793 789	1 057 997
Summa kassa och bank		**793 789**	**1 057 997**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 496 057**	**1 281 808**
SUMMA TILLGÅNGAR		**178 115 622**	**179 895 701**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 600 000	142 600 000
Fond för yttre underhåll		507 533	349 000
Summa bundet eget kapital		**143 107 533**	**142 949 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 255 955	-1 681 895
Årets resultat		-1 472 518	-1 415 527
Summa ansamlad förlust		**-4 728 473**	**-3 097 422**
SUMMA EGET KAPITAL		**138 379 060**	**139 851 578**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 496 667	39 222 000
Summa långfristiga skulder		**25 496 667**	**39 222 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 651 333	242 000
Leverantörsskulder		177 868	141 254
Skatteskulder		31 800	43 740
Övriga kortfristiga skulder		8 784	6 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	370 110	388 345
Summa kortfristiga skulder		**14 239 895**	**822 123**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**178 115 622**	**179 895 701**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-454 770**	**-104 333**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 994 328	1 994 328
	1 539 558	**1 889 995**
Erhållen ränta	1 299	646
Erlagd ränta	-1 018 025	-1 322 602
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**522 832**	**568 039**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 849	80 917
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 418	48 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**554 098**	**697 052**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-316 000	-242 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-316 000**	**-242 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**238 098**	**455 052**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 057 997**	**602 944**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 296 095**	**1 057 997**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Änggårdsblicken 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 - 10,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. För garaget betalar föreningen en skatt om 0,1% av taxeringsvärdet på lokaler

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 632 818	2 873 185
Hyresintäkter, p-platser	226 364	213 228
Vatten	54 439	47 451
El	96 706	94 918
Övriga intäkter	31 150	25 235
Summa	**3 041 477**	**3 254 017**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	14 999	0
Summa	**14 999**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 236	87 292
Städning	55 872	54 048
Besiktning och service	91 633	59 490
Trädgårdsarbete	259	768
Snöskottning	23 181	27 068
Reparationer och underhåll	119 212	18 293
Summa	**380 393**	**246 959**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	198 036	166 741
Uppvärmning	181 604	230 097
Vatten	136 542	85 336
Sophämtning	64 546	49 148
Summa	**580 728**	**531 322**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 740	58 643
Bredband och TV	163 180	163 636
Fastighetsskatt	9 930	21 870
Summa	**236 850**	**244 149**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	34 573	15 556
Revisionsarvoden	17 500	16 875
Övriga förvaltningskostnader	79 961	113 991
Ekonomisk förvaltning	77 408	82 216
Summa	**209 441**	**228 639**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 950	85 950
Sociala avgifter	21 557	27 004
Summa	**109 507**	**112 954**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 019 047	1 311 513
Övriga räntekostnader	0	327
Summa	**1 019 047**	**1 311 840**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 948 000	182 948 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**182 948 000**	**182 948 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 417 674	-2 430 738
Årets avskrivning	-1 986 936	-1 986 936
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 404 610**	**-4 417 674**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**176 543 390**	**178 530 326**
I utgående restvärde ingår mark med	*39 786 376*	*39 786 376*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 993 000	79 187 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	24 000 000
Summa	**94 193 000**	**103 187 000**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 967	73 967
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**73 967**	**73 967**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 400	-8 008
Årets avskrivning	-7 392	-7 392
Utgående ackumulerad avskrivning	**-22 792**	**-15 400**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**51 175**	**58 567**

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
50% av aktier i Flatås Parkering AB	25 000	25 000
Summa	**25 000**	**25 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 472	45 413
Övriga fordringar	1 470	0
Summa	**24 942**	**45 413**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 407	43 606
Fastighetsskötsel	37 081	22 217
Städning	0	13 756
Försäkringspremier	27 513	47 231
Bredband och TV	14 080	14 220
Förvaltning	19 308	18 427
Summa	**170 389**	**159 457**

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-12-28	3,14 %	12 329 334	12 645 334
SEB	2029-12-28	3,47 %	13 409 333	13 409 333
SEB	2026-12-28	1,24 %	13 409 333	13 409 333
Summa			**39 148 000**	**39 464 000**
Varav kortfristig del			13 651 333	242 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 568 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	25 504	19 665
Uppvärmning	18 012	28 086
Revision	6 875	6 875
Utgiftsräntor	16 400	15 378
Vatten	11 676	3 475
Arvoden och sociala avgifter	74 337	74 337
Renhållning	4 947	4 811
Förutbetalda avgifter/hyror	212 359	235 718
Summa	**370 110**	**388 345**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 348 000	40 348 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

5 års besiktning kommer att genomföras under 2026. Ingen avgiftshöjning är planerad under 2026.

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Göteborg

Christian Haberler
Kassör

Anna Maria Anita Jarnhede
Styrelseledamot

Carl-Fredrik Erik Asplund
Styrelseledamot

Kent Berndtsson
Styrelseledamot

Gunnel Ahlman
Ordförande

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

Borevision i Sverige AB
Lizette Anna Karolina Söderdahl
Extern revisor

SyM_PDuRWI-BkQODw_CbI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 07:51

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 06.05.2026 09:02

DOCUMENT ID:
BkQODw_Cbl

ENVELOPE ID:
SyM_PDuRWl-BkQODw_Cbl

DOCUMENT NAME:
Brf Änggårdsblicken, 769634-7801 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
f37ffaa4faac9a34554d64858a228cf7c84d2fbd34f7896d3a6ab0593d6827d9226c482ee56fe4402752899791000091cb337b6874a17204a8cc172160b2650ac

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. Anna Maria Anita Jarnhede	**Signed**	**06.05.2026 09:19**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.jarnhede@hotmail.com	Authenticated	06.05.2026 09:18	Low	IP: 95.193.77.161
2. CHRISTIAN HERIBERT HABERLER	**Signed**	**06.05.2026 09:19**	**eID**	**Swedish BankID**
haberler69@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 09:18	Low	IP: 193.234.87.234
3. GUNNEL AHLMAN	**Signed**	**06.05.2026 09:30**	**eID**	**Swedish BankID**
gunnel.ahlman@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 09:24	Low	IP: 95.193.73.117
4. Carl-Fredrik Erik Asplund	**Signed**	**06.05.2026 09:36**	**eID**	**Swedish BankID**
carl-fredrik@hotmail.com	Authenticated	06.05.2026 09:31	Low	IP: 83.185.37.147
5. KENT BERNDTSSON	**Signed**	**06.05.2026 10:13**	**eID**	**Swedish BankID**
kent.berndtsson@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 10:12	Low	IP: 90.238.38.20
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl	**Signed**	**07.05.2026 07:51**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	07.05.2026 07:49	Low	IP: 158.174.108.46

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Änggårdsblicken, org.nr. 769634-7801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Änggårdsblicken 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.

H1-OwPuA-e-rkGuvPd0Zl

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 Brf Änggårdsblicken 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

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

BoRevision
H1-OwPuA-e-rkGuvPd0ZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 07:46

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 06.05.2026 09:02

DOCUMENT ID:
rkGuvPd0Zl

ENVELOPE ID:
H1-OwPuA-e-rkGuvPd0Zl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Änggårdsblicken.pdf
2 pages

SHA-512:
73af5faf34187043808cb1039d94c1d337cc350f190d60a
acdb1efc2910991c4e0eb9fdd1817fc1b3e4ebccf5acff64
556da5f2d0f211e0f07227534afa5fe11

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lizette Anna Karolina Söderdahl**	**Signed**	**07.05.2026 07:46**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	07.05.2026 07:46	Low	IP: 158.174.108.46

* 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