



Välkommen till årsredovisningen för Brf Engelen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-19 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
INOM VALLGRAVEN 42:2	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 094 kvm och 4 lokaler om 216 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 310 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Arnell	Ordförande
Anton Ternström	Styrelseledamot
Dag Owe Hultén	Styrelseledamot
Niclas Hultberg	Styrelseledamot

Valberedning

Barbro Hultén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl-Philip Ingemar Lindahl Revisor Trygg BRF Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-25. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1969** ● Nyinstallation hiss
- 2006** ● Omfogning av fasad Kungsgatan
Nya koppartak på Burspråk mot Kungsgatan
- 2009** ● Serviskabel - Ny serviskabel för anslutning till elnätet installerad
- 2009-2010** ● Elstambyte - Byte av elstigare (3-fas)
Renovering av tvättstuga
- 2010** ● Förbättring tvättstuga - Ventilation och ljudisolering
Målning trapphus
- 2013** ● Nya fönster och balkongdörrar mot innergård
Nybygge balkonger - 8 fullstora, en fransk
Renovering av balkonger
Omläggning av tak
Omputsning av fasad - mot gården
Renovering takterass - större, nytt golv, nya räcken
- 2014** ● Byte termostater
Ny torktumlare
- 2014-2015** ● Genomlysning stammar
- 2015** ● Ny fläkt för torkskåp
- 2017** ● Nyinköp av kallmangel
Ny hisskorg och ny el till hiss
Nya tvättmaskiner
Ny hisskorg

- 2017** ● Målning Zekes (källare)
Ommålning av lokal " Zekes"
- 2018** ● Golvbrunn och gårdsomläggning
Golv i tvättstuga/omklädningsrum
- 2020** ● Ventilation butikslokal
Stambyte - Stam i källare A/B huset
Stambyte - Köksstambyte B-huset
Ny tvättmaskin
- 2021** ● Relining av ej bytta stammar A/B huset - Klart kvartal 1
- 2022** ● Markarbeten på gården
- 2025** ● Målning Zekes
Ny radiator lokal 1-3

Planerade underhåll

- 2026** ● Nya innefönster och renovering befintliga fönster trapphus A

Övrig verksamhetsinformation

Diverse reparationer har skett under året gällande våra gemensamhetsanläggningar så som hiss och tvättstuga. Ny fiber in till avlämnings punkt i fastigheten, ger stabilare uppkoppling för TV och internet, det lokala coax nätet kvarstår dock.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 10% from 1 januari 2025. Styrelsen har också omförhandlat förvaltnings avtalet samt ny revisor för att minska föreningens kostnader.

Förändringar i avtal

Nytt avtal gällande trappstädning och gemensamhetsutrymmen med start juli 2025. Ny revisor för kommande år. Omförhandlat avtal med SBC där vi konkurrensutsatt dem.

Övriga uppgifter

Omläggning från K2 till K3 när det gäller avskrivningar. Totalrenovering av lokal 1-3 samt ny verksamhet. Även lokal 4 har ny verksamhet och renovering och uppfräschning av lokal har skett. Brandskydd översyn med bla. nya brandsläckare och skyltning.

OVK genomförd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 096 300	1 026 118	968 566	914 144
Resultat efter fin. poster	82 435	-163 884	-171 509	-593 466
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	548 394	379 166	189 583	445 683
Taxeringsvärde	36 500 000	40 500 000	40 500 000	40 500 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	469	406	420	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,7	43,2	47,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 640	5 711	5 787	5 869
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 710	4 769	4 833	4 901
Sparande / kvm totalyta, kr	208	144	138	181
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	36	49	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	150	119	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	43	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	229	203	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,90	2,13	-
Räntekänslighet (%)	12,02	14,07	13,78	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 559 144	-	-	1 559 144
Upplåtelseavgifter	320 000	-	-	320 000
Fond, yttre underhåll	379 166	-	169 228	548 394
Kapitaltillskott	1 026 250	-	-	1 026 250
Balanserat resultat	-3 495 769	-163 884	-169 228	-3 828 881
Årets resultat	-163 884	163 884	82 435	82 435
Eget kapital	-375 093	0	82 435	-292 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 659 653
Årets resultat	82 435
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 228
Totalt	-3 746 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	78 525
Balanseras i ny räkning	-3 667 922

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 096 300	1 026 118
Övriga rörelseintäkter	3	3 366	2 124
Summa rörelseintäkter		1 099 666	1 028 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-632 876	-525 473
Övriga externa kostnader	9	-88 991	-97 848
Personalkostnader	10	-42 284	-45 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 792	-352 812
Summa rörelsekostnader		-875 944	-1 022 129
RÖRELSERESULTAT		223 722	6 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 241	12 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-147 528	-182 444
Summa finansiella poster		-141 287	-169 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 435	-163 884
ÅRETS RESULTAT		82 435	-163 884

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	5 112 742	5 216 830
Maskiner och inventarier	13	0	7 704
Pågående projekt	14	82 191	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 194 932	5 224 534
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 196 032	5 225 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 952
Övriga fordringar	16	930 800	859 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 430	15 134
Summa kortfristiga fordringar		943 230	894 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		943 230	894 117
SUMMA TILLGÅNGAR		6 139 262	6 119 751

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 905 394	2 905 394
Fond för yttre underhåll		548 394	379 166
Summa bundet eget kapital		3 453 788	3 284 560
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 828 881	-3 495 769
Årets resultat		82 435	-163 884
Summa ansamlad förlust		-3 746 447	-3 659 653
SUMMA EGET KAPITAL		-292 659	-375 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	1 738 544
Summa långfristiga skulder		0	1 738 544
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 169 997	4 509 473
Leverantörsskulder		53 093	32 316
Skatteskulder		5 469	0
Övriga kortfristiga skulder		43 348	47 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	160 015	167 074
Summa kortfristiga skulder		6 431 921	4 756 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 139 262	6 119 751

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	223 722	6 113
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	111 792	352 812
	335 514	358 925
Erhållen ränta	6 241	12 447
Erlagd ränta	-153 593	-174 526
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 162	196 846
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	93 029	-12 280
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 162	-29 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 352	155 383
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-82 191	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 191	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-78 020	-83 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-78 020	-83 420
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 142	71 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	749 782	677 820
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	891 924	749 782

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Engelen 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 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	0,85 %
Yttertak	1,42 %
Fasader	0,85 %
Balkonger	0,89 %
Fönster	1,42 %
Stamledningar VA	1,42 %
Stamledningar Värme	2,13 %
El	1,22 %
Hissar	1,58 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	513 111	444 180
Hysesintäkter lokaler, moms	488 544	485 472
Deb. fastighetsskatt, moms	47 028	44 388
Vatten, moms	4 392	3 699
Uppvärmning, moms	36 432	35 679
Påminnelseavgift	120	420
Dröjsmålsränta	61	261
Pantsättningsavgift	1 764	1 861
Överlåtelseavgift	0	2 866
Administrativ avgift, moms	0	98
Administrativ avgift	98	196
Andrahandsuthyrning	4 753	7 000
Öres- och kronutjämnning	-3	-2
Summa	1 096 300	1 026 118

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 366	2 124
Summa	3 366	2 124

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 237	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 337	0
Larm och bevakning	0	3 782
Städning enligt avtal	40 386	35 488
Hissbesiktning	2 794	2 732
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 088	0
Brandskydd	9 959	2 744
Gårdkostnader	1 204	1 177
Gemensamma utrymmen	1 241	0
Serviceavtal	9 698	1 890
Förbrukningsmaterial	1 057	4 533
Summa	82 001	52 346

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	4 255
VVS	28 681	11 295
Elinstallationer	5 764	6 923
Hissar	3 401	4 435
Summa	37 846	26 907

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	8 681	0
VVS	38 739	0
Hiss	15 896	0
Fasader	15 209	0
Summa	78 525	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	44 804	46 786
Uppvärmning	161 763	196 373
Vatten	67 793	56 238
Sophämtning/renhållning	38 209	40 312
Summa	312 569	339 709

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 810	23 625
Kabel-TV	14 988	11 066
Fastighetsskatt	73 136	71 820
Summa	121 934	106 511

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Inkassokostnader	488	447
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	39 945
Fritids och trivselkostnader	591	0
Föreningskostnader	1 472	800
Förvaltningsarvode enl avtal	50 419	47 191
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	2 559	832
Korttidsinventarier	2 123	2 762
Administration	3 907	1 122
Konsultkostnader	5 434	0
Summa	88 991	97 848

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	7 284	10 996
Summa	42 284	45 996

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	147 528	182 444
Summa	147 528	182 444

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 905 683	10 905 683
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 905 683	10 905 683
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 688 854	-5 345 294
Årets avskrivning	-104 088	-343 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 792 942	-5 688 854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 112 742	5 216 830
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>991 950</i>	<i>991 950</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 243 000	16 694 000
Taxeringsvärde mark	17 257 000	23 806 000
Summa	36 500 000	40 500 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	330 645	330 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	330 645	330 645
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-322 941	-313 689
Årets avskrivning	-7 704	-9 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-330 645	-322 941
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	7 704

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	82 191	0
Summa pågående arbeten	82 191	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 100	1 100
Summa	1 100	1 100

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 876	37 662
Skattefordringar	0	71 587
Transaktionskonto	135 244	127 129
Borgo räntekonto	756 680	622 654
Summa	930 800	859 031

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	3 515
Förutbet försäkr premier	8 649	7 872
Förutbet kabel-TV	3 781	3 747
Summa	12 430	15 134

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-05	2,75 %	201 960	204 120
Handelsbanken	2026-04-30	1,21 %	1 738 544	1 757 340
Handelsbanken	2026-01-30	2,75 %	1 755 150	1 763 150
Handelsbanken	2026-03-30	2,70 %	900 000	920 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,75 %	1 574 343	1 603 407
Summa			6 169 997	6 248 017
Varav kortfristig del			6 169 997	4 509 473

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 779 897 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	137	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	2 730
Uppl kostn el	3 622	3 783
Uppl kostnad Värme	20 106	22 080
Uppl kostnad Extern revisor	17 825	20 000
Uppl kostn räntor	13 893	19 958
Uppl kostn vatten	10 401	4 404
Uppl kostnad Sophämtning	3 017	2 533
Förutbet hyror/avgifter	91 014	91 586
Summa	160 015	167 074

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 615 000	6 615 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny värme/ventilation till lokal 4 installeras i början på 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Göteborg

Lars Arnell
Ordförande

Anton Ternström
Styrelseledamot

Dag Owe Hultén
Styrelseledamot

Niclas Hultberg
Styrelseledamot

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

Trygg BRF Revision
Karl-Philip Ingemar Lindahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:

HkWm1pkPcbl

ENVELOPE ID:

S1z1T1wcWg-HkWm1pkPcbl

DOCUMENT NAME:

Brf Engelen, 716408-5354 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

78a7dcf2fd45778ed79f7d218b8b91e3ec81ea118e826ff
25b8bb5c1ba1f246a67c0a34537e2bbd7720fd7f8b929fe
ee5e8686968c7934fee6ea58b0c06f152f

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 NICLAS HULTBERG nicce65@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 16:12 17.03.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.136
2. LARS ARNELL arnell5809@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:27 18.03.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.99
3. Dag Owe Hultén owehulten@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 19:21 19.03.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.52.51
4. CARL ARNE ANTON TERNSTRÖM anton.ternstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 07:41 19.03.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.2
5. KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL karl-philip@tryggbrfrevision.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:47 23.03.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.126

* 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 Engelen 716408-5354*

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Engelen för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Engelen för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 17.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:

r17JT1w9bg

ENVELOPE ID:

HyGkpJD9We-r17JT1w9bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Engelen.pdf

2 pages

SHA-512:

9f4374356e8d82e6be62c67ac7f47b5f8822b27a2d9094
a5705a664a6ef3a82c3cbd148ac9b6436a973746a8a8a9
f7a313bce45f6046bd0533ce1627c855bf33

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-PHILIP INGEMAR LI NDAHL	Signed	23.03.2026 11:48	eID	Swedish BankID
karl-philip@tryggbrfrevisio n.se	Authenticated	23.03.2026 11:48	Low	IP: 193.46.242.126

* 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