

Årsredovisning

för

Brf Ängskilen

769636-1174

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Ängskilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvaltar och äger fastigheten Ängskilen 13 i Umeå. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening, ett så kallat privatbostadsföretag. Föreningen har en långsiktig underhållsplan för fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Åsa Rohlén	Ordförande	2027
Tord Smetana	Ledamot	2027
Nina Stenbacka	Ledamot	2026
Anna-Maria Stenlund Berggren	Ledamot	2026
Linnéa Rådal	Suppleant	2026

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Vald till
Per Lundqvist	2026

Valberedning

Namn
Ulrica Boström
Lisa Persson

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	762	695	680
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 393	9 493	9 594	9 694
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 393	9 493	9 594	9 694
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	108	105	230
Räntekänslighet (%)	10,9	11,7	12,6	12,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	233	210	224
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0
Nettoomsättning	687	647	605	608
Resultat efter finansiella poster	-147	-171	-173	-71
Soliditet (%)	74,7	74,6	74,5	74,5

Upplysning vid förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditeten), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 120 000	85 740	-374 382	-171 235	22 660 123
Avs fond för yttre underhåll		37 860	-37 860		0
Disposition av föregående års resultat:			-171 235	171 235	0
Årets resultat				-147 798	-147 798
Belopp vid årets utgång	23 120 000	123 600	-583 477	-147 798	22 512 325

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-583 476
årets förlust	-147 798
	-731 274

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	37 860
i ny räkning överföres	-769 134
	-731 274

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		687 546 687 546	647 512 647 512
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-296 598	-270 612
Övriga kostnader		-64 350	-64 927
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 605	-257 605
		-618 553	-593 144
Rörelseresultat		68 993	54 368
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 792	-225 603
		-216 792	-225 603
Resultat efter finansiella poster		-147 799	-171 235
Resultat före skatt		-147 799	-171 235
Årets resultat		-147 798	-171 235

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	29 625 700	29 883 305
		29 625 700	29 883 305
Summa anläggningstillgångar		29 625 700	29 883 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	13 517	13 393
		13 528	13 394
<i>Kassa och bank</i>		507 213	489 541
Summa omsättningstillgångar		520 741	502 935
SUMMA TILLGÅNGAR		30 146 441	30 386 240

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 120 000	23 120 000
Fond för yttre underhåll		123 600	85 680
		23 243 600	23 205 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-583 476	-374 322
Årets resultat		-147 798	-171 235
		-731 274	-545 557
Summa eget kapital		22 512 326	22 660 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	4 943 466	0
Summa långfristiga skulder		4 943 466	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 551 893	7 575 519
Leverantörsskulder		6 745	17 312
Aktuella skatteskulder		23 191	22 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 820	111 040
Summa kortfristiga skulder		2 690 649	7 726 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 146 441	30 386 240

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	68 994	54 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	257 605	257 605
Erhållen ränta	4 557	4 654
Erlagd ränta	-220 686	-229 671
Betald inkomstskatt	0	-12

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

110 470 86 944

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-32 345	30 954
Förändring av leverantörsskulder	-10 567	-14 341
Förändring av kortfristiga skulder	3 554	-15 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 112	87 908

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-53 440	-80 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 440	-80 160

Årets kassaflöde

17 672 7 748

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	489 541	481 792
Likvida medel vid årets slut	507 213	489 540

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Stomme/grund	150 år
Innerväggar mm	130 år
Värme och sanitet	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Dränering	30 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 227 746	31 227 746
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 227 746	31 227 746
Ingående avskrivningar	-1 344 441	-1 086 836
Årets avskrivningar	-257 605	-257 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 602 046	-1 344 441
Utgående redovisat värde	29 625 700	29 883 305

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	13 517	13 393
	13 517	13 393

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
SEB lån	0	0
	0	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 720 000	14 720 000
	14 720 000	14 720 000

Årsredovisningen beslutades den 8 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Rohlén
Ordförande

Tord Smetana

Nina Stenbacka

Anna-Maria Stenlund Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

