



Välkommen till årsredovisningen för Brf Angwall

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2026-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Angorageten 16	1952	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 801 kvm och 2 lokaler om 99 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 888 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Prahl	Ordförande
Mikael Jonsson	Styrelseledamot
Philip Howegård	Styrelseledamot
Gustav Viberg	Suppleant

Valberedning

Kristin Helmfrid och Maria Leijeonheden

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-27. Fastställande av nya stadgar för Bostadsrättsföreningen Angwall.

Nuvarande stadgar registrerades 2026-03-03 hos Bolagsverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

1997	●	Byte av fönster
1998	●	Fasad husgavel
2002	●	Asfaltering av parkering
2002-2003	●	Byte av elledningar
2004	●	Byte till säkerhetsdörrar och lås
2005	●	Byte av balkonger
2008	●	Byte av tak Byte av färskvattenstammar
2013	●	Fasadrenovering
2015-2016	●	Renoverades tvättstugorna. Löpande underhåll av spil- samt tapp vattenledningar
2017	●	Reling av avloppsstammar
2020	●	Uppdatering av EB-metoden Reling av ventilationskanaler Inköp av Torkskåp
2022	●	Ny installation av ventilation, lokal. Byte av trappapparaturer,
2023	●	Installation av termostater.
2025	●	OVK-Besiktning (Godkänd) Spolning Dagvatten + avloppsstammar Radon mätning. (Godkänd) Ny torkanläggning i torkrum.

Planerade underhåll

2026 ● Funktionsbesiktning elsystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El-avtal	Eon
Fastighetsförvaltning	Alltime
Fjärrvärme	Eon
Grundutbud tv	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen anser att föreningen har en god ekonomi som är i balans, både på kort och lång sikt och där föreningen kan fortsätta förvalta fastigheten på bästa sätt.

Ränteläge har stabiliserats men det är värt att notera är att det finns fortsatt osäkerhet om framtiden med utmaningar, där kostnadsökningar från våra största leverantörer såsom fjärrvärme, vatten och avlopp påverkar föreningens ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemmar betalar till föreningen en avgift för bostaden samt ett värmetillegg.

För 2026 höjdes avgiften med 2,8% och Värmetillegget med 2,8%

För 2025 höjdes avgiften med 3,4% och Värmetillegget med 6%

Övriga uppgifter

Under 2025 mottog föreningen underrättelse från Kronofogdemyndigheten om beslut om avhysning avseende en bostadsrätt. Verkställighet av avhysningen har fastställts till den 28 januari 2026. Föreningen bevakar en fordran, för närvarande uppgående till 109,911kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 928 794	1 865 175	1 847 803	1 637 204
Resultat efter fin. poster	199 575	426 641	439 705	264 663
Soliditet (%)	13	9	2	6
Yttre fond	2 432 394	2 019 171	1 689 065	1 347 670
Taxeringsvärde	41 399 000	39 444 000	39 444 000	39 444 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	950	936	829
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	91,7	88,3	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 396	2 492	2 719	3 109
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 285	2 377	2 594	2 966
Sparande / kvm totalyta, kr	272	281	332	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	37	37	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	179	153	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	70	70	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	286	261	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,39	2,06	1,48
Räntekänslighet (%)	2,42	2,62	2,91	3,7

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 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	47 900	-	-	47 900
Fond, yttre underhåll	2 019 171	-14 821	428 044	2 432 394
Uppskrivningsfond	3 360 008	-	-40 000	3 320 008
Balanserat resultat	-5 328 905	441 462	-388 044	-5 275 487
Årets resultat	426 641	-426 641	199 575	199 575
Eget kapital	524 815	-	199 575	724 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 847 443
Årets resultat	199 575
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-428 044
Totalt	-5 075 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	223 367
Balanseras i ny räkning	-4 852 545

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	1 928 794	1 865 175
Summa rörelseintäkter		1 928 794	1 865 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 143 617	-893 010
Övriga externa kostnader	8	-183 196	-163 885
Personalkostnader	9	-193 158	-187 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 892	-89 892
Summa rörelsekostnader		-1 609 863	-1 334 125
RÖRELSERESULTAT		318 931	531 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 976	7 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-123 332	-112 178
Summa finansiella poster		-119 356	-104 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		199 575	426 641
ÅRETS RESULTAT		199 575	426 641

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	4 734 079	4 823 971
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 734 079	4 823 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 734 079	4 823 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 680	17 589
Övriga fordringar	13	783 307	661 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 545	31 284
Summa kortfristiga fordringar		840 532	710 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		840 532	710 542
SUMMA TILLGÅNGAR		5 574 611	5 534 513

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 900	47 900
Uppskrivningsfond		3 320 008	3 360 008
Fond för yttre underhåll		2 432 394	2 019 171
Summa bundet eget kapital		5 800 302	5 427 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 275 487	-5 328 905
Årets resultat		199 575	426 641
Summa fritt eget kapital		-5 075 912	-4 902 264
SUMMA EGET KAPITAL		724 390	524 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 392 500	2 967 500
Summa långfristiga skulder		3 392 500	2 967 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	922 500	1 520 000
Leverantörsskulder		54 496	58 080
Skatteskulder		7 257	5 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	473 468	458 711
Summa kortfristiga skulder		1 457 721	2 042 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 574 611	5 534 513

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	318 931	531 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	89 892	89 892
	408 823	620 941
Erhållen ränta	3 976	7 769
Erlagd ränta	-123 269	-108 818
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	289 530	519 893
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 037	-28 775
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 960	33 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 453	524 300
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 400 000	0
Amortering av lån	-1 572 500	-409 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 500	-409 375
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 953	114 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	625 746	510 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	746 699	625 746

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Angwall är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2016:10), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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:

Byggnad	2,50 - 3,43 %
Om- och tillbyggnad	2,00 %

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	1 377 384	1 332 012
Hysesintäkter lokaler	87 000	90 327
Hysesintäkter p-plats	36 450	35 550
Bredband	9 744	9 744
Uppvärmning	402 132	379 272
Dröjsmålsränta	124	127
Pantsättningsavgift	2 940	4 584
Överlåtelseavgift	10 216	7 165
Administrativ avgift	3 234	882
Andrahandsuthyrning	-430	5 218
Övriga fakturerade kostnader	0	294
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	1 928 794	1 865 175

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	163 487	152 794
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	428	234
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 544	0
Brandskydd	0	4 856
Myndighetstillsyn	1 315	0
Sophantering	3 582	3 533
Snöröjning/sandning	760	4 404
Serviceavtal	0	6 225
Förbrukningsmaterial	6 939	2 118
Summa	200 055	174 164

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	11 693	9 220
Mark/gård/utemiljö	856	0
Summa	12 549	9 220

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	53 600	0
Dörrar och lås	114 448	0
VVS	23 750	0
Elinstallationer	31 569	14 821
Summa	223 367	14 821

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	63 221	69 415
Uppvärmning	327 303	338 064
Vatten	146 313	132 169
Sophämtning/renhållning	10 170	10 087
Summa	547 007	549 735

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 507	28 072
Skadedjursförsäkring	0	4 393
Kabel-TV	38 642	37 986
Bredband	8 988	8 239
Fastighetsskatt	69 502	66 380
Summa	160 639	145 070

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	2 140
Juridiska åtgärder	67 300	27 438
Inkassokostnader	0	5 213
Revisionsarvoden extern revisor	25 094	27 094
Fritids och trivselkostnader	0	1 179
Föreningskostnader	4 608	18 798
Förvaltningsarvode enl avtal	55 673	53 419
Överlåtelsekostnad	12 348	14 116
Pantsättningskostnad	4 410	6 880
Administration	5 302	2 098
Bostadsrätterna Sverige	5 510	5 510
Summa	183 196	163 885

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 250
Arbetsgivaravgifter	46 158	44 089
Summa	193 158	187 339

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	122 860	112 178
Dröjsmålsränta	472	0
Summa	123 332	112 178

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 985 349	5 985 349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 985 349	5 985 349
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 521 386	-4 471 490
Årets avskrivning	-49 896	-49 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 571 282	-4 521 386
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	4 000 000	4 000 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-639 991	-599 995
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-39 996	-39 996
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 320 013	3 360 008
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 734 079	4 823 971
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 073 296</i>	<i>2 073 296</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 999 000	21 444 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	18 000 000
Summa	41 399 000	39 444 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 475	97 475
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 475	97 475
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-97 475	-97 475
Utgående ackumulerad avskrivning	-97 475	-97 475
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 472	35 923
Skattefordringar	136	0
Transaktionskonto	209 136	195 682
Borgo räntekonto	537 563	430 064
Summa	783 307	661 669

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 300	0
Förutbet försäkr premier	14 740	14 035
Förutbet kabel-TV	9 756	9 650
Förutbet bredband	749	749
Upplupna intäkter	0	6 850
Summa	31 545	31 284

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	3,07 %	1 260 000	1 312 500
Stadshypotek	2027-09-30	2,85 %	1 400 000	1 400 000
SEB	2026-12-28	1,47 %	750 000	750 000
SEB	2027-09-28	4,93 %	905 000	1 025 000
Summa			4 315 000	4 487 500
Varav kortfristig del			922 500	1 520 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 452 500 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
Upplupna kostnader	240	4 630
Uppl kostn el	5 586	6 319
Uppl kostnad Värme	43 391	40 219
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	23 000
Uppl kostn räntor	4 083	4 020
Uppl kostn vatten	36 556	33 849
Uppl kostnad Sophämtning	-1 478	-1 128
Uppl kostnad arvoden	147 000	143 248
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 957	45 009
Förutbet hyror/avgifter	164 133	159 545
Summa	473 468	458 711

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 295 000	7 295 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

Martin Prahl
Ordförande

Mikael Jonsson
Styrelseledamot

Philip Howegård
Styrelseledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 09:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 05:55

DOCUMENT ID:

SJxFT04uRWx

ENVELOPE ID:

HktaiE_0Zg-SJxFT04uRWx

DOCUMENT NAME:

Brf Angwall, 746000-1162 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

74d281e40d1ec869b93a33e13ec7e71827cb37354929b
13cb6ed95abe17b8c7494c0db8fbdc03fd78dbc46299a4
5ec52e9f1206e661e3e0b53738d0e63b7f1db

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. Christer Martin Prahlmartin@prahls.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 06:02 06.05.2026 06:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.173
2. MIKAEL JONSSON1964mlj@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:40 06.05.2026 06:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.5.122
3. PHILIP MARCUS CHRISTIAN HOWEGÅRDphilip_howegard@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 21:51 10.05.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.46
4. CARL MAGNUS HAAKmagnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 09:41 14.05.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.62.52

* 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 Angwall, org.nr. 746000-1162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Malmö den

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 09:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 05:55

DOCUMENT ID:

HyxKasNO0Zx

ENVELOPE ID:

ryKTj40Abl-HyxKasNO0Zx

DOCUMENT NAME:

BRF Angwall Revisionsberättelse att signera.pdf

4 pages

SHA-512:

4784fee940b18441b407886ef51eecf204e87fd1d5013ee
b5fac3315a1ccff3475be53faa0a91647efd02b8964deaf0
81d18f65afe5aa24d88ff6ef777dc2cb4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL MAGNUS HAAK	Signed	14.05.2026 09:40	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblad s.se	Authenticated	14.05.2026 09:29	Low	IP: 20.240.62.52

* 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