

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Engesberg 1
769638-5397

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Engesberg 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Engesberg 1, 769638-5397, registrerad 2020-03-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gävle Norrlandet 3:19 med adress Solvikshöjden 11 i Gävle. På denna tomt finns en huvudbyggnad innehållande 33 bostadslägenheter med en lägenhetsyta av totalt 2518 kvadratmeter. På fastigheten finns även gemensamhetsytor och bostadskomplement, samt en byggnad innehållande 33 carportplatser samt cykel- och återvinningsrum. Marken innehas med äganderätt.

Underhållsplan

Prenova gick i konkurs den 11/6-25. Det innebär för vår BRF bl.a., att det som Prenova inte åtgärdade efter 2-årsbesiktningen, får vi i BRF själva finansiera och ombesörja att det blir löst. Det innebär, att när vi åtgärdat det som behövs utifrån 2-års besiktningen, kan vi börja med en underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33st. Antalet medlemmar är 46st.

Beskattning

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även olycksfallsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättförsäkring

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	2 927	2 854	1 586	0
Resultat efter finansiella poster	-2 064	-2 166	-2 222	-1
Soliditet (%)	68,2	68,6	68,7	0,0
Balansomslutning	114 741	117 096	120 156	82 724
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	951	951	534	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 332	14 431	14 529	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 332	14 431	14 529	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	213	171	147	0
Räntekänslighet (%)	15,1	15,2	27,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	156	51	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,7	83,9	84,8	0,0

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror främst på de höga avskrivningskostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 601 tkr. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 730 000	100 000	-2 323 594	-2 165 985	80 340 421
Disposition av föregående års resultat:		102 000	-2 267 985	2 165 985	0
Årets resultat				-2 063 622	-2 063 622
Belopp vid årets utgång	84 730 000	202 000	-4 591 579	-2 063 622	78 276 799

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 591 578
årets förlust	-2 063 622
	-6 655 200

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	104 000
	-6 759 200
	-6 655 200

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 926 919	2 853 780
Övriga rörelseintäkter		4 950	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 931 869	2 853 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-707 028	-627 564
Övriga externa kostnader		-251 029	-295 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 600 428	-2 597 372
Summa rörelsekostnader		-3 558 485	-3 520 775
Rörelseresultat		-626 616	-666 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 444	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 446 450	-1 500 760
Summa finansiella poster		-1 437 006	-1 498 990
Resultat efter finansiella poster		-2 063 622	-2 165 985
Resultat före skatt		-2 063 622	-2 165 985
Årets resultat		-2 063 622	-2 165 985

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	113 826 741	116 315 906
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	25 198	33 036
Summa materiella anläggningstillgångar		113 851 939	116 348 942

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		113 851 939	116 348 942

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 026	121 871
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 778	22 280
Summa kortfristiga fordringar		36 807	144 154

Kassa och bank

Kassa och bank		852 430	602 956
Summa kassa och bank		852 430	602 956
Summa omsättningstillgångar		889 237	747 110

SUMMA TILLGÅNGAR

114 741 176

117 096 052

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 730 000	84 730 000
Fond för yttre underhåll		202 000	100 000
Summa bundet eget kapital		84 932 000	84 830 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 591 578	-2 323 594
Årets resultat		-2 063 622	-2 165 985
Summa fritt eget kapital		-6 655 200	-4 489 579
Summa eget kapital		78 276 800	80 340 421
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	23 652 000	24 024 000
Summa långfristiga skulder	9	23 652 000	24 024 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristig skuld till kreditinstitut		12 436 000	12 312 000
Leverantörsskulder		66 662	60 426
Övriga skulder		2 755	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 959	359 205
Summa kortfristiga skulder		12 812 376	12 731 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 741 176	117 096 052

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 063 622	-2 165 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 600 428	2 597 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		536 806	431 387
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		108 845	-114 295
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 498	-22 283
Förändring av leverantörsskulder		6 236	-2 241
Förändring av kortfristiga skulder		-49 490	-643 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten		600 899	-350 780
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-103 425	-39 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-103 425	-39 188
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-248 000	-248 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-248 000	-248 000
Årets kassaflöde		249 474	-637 968
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		602 956	1 240 925
Likvida medel vid årets slut		852 430	602 957

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme/Grund	100 år
Stomkomplettering/innerväggar	100 år
VVS	50 år
EL	40 år
Inre ytskikt	15 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Hiss	40 år
Styr/övervakning	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	2 395 548	2 395 548
Avgifter för uthyrningsrum	19 350	2 000
Avgifter för hushållsel	251 856	251 856
Avgifter för garage och parkeringsplatser	225 300	201 450
Övriga fakturerade kostnader	34 865	2 926
	2 926 919	2 853 780

I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och TV basutbud.

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	296 990	315 461
Vatten	89 756	78 095
TV	127 704	125 231
Sophämtning	62 559	73 980
Rep. och underhåll	26 885	392
Försäkringar	32 956	20 360
Övriga fastighetskostnader	70 178	14 045
	707 028	627 564

Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	121 498 346	121 498 346
Inköp	103 425	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 601 771	121 498 346
Ingående avskrivningar	-5 182 440	-2 591 220
Årets avskrivningar	-2 592 590	-2 591 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 775 030	-5 182 440
Utgående redovisat värde	113 826 741	116 315 906
Bokfört värde byggnader	104 474 395	106 963 560
Bokfört värde mark	9 352 346	9 352 346
	113 826 741	116 315 906

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	39 188	
Inköp		39 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 188	39 188
Ingående avskrivningar	-6 152	
Årets avskrivningar	-7 838	-6 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 990	-6 152
Utgående redovisat värde	25 198	33 036

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 648 000	7 648 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 648 000	7 648 000
Ingående nedskrivningar	-7 648 000	-7 648 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 648 000	-7 648 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som förfaller senare än fem år	34 848 000	35 096 000
	34 848 000	35 096 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Swedbank Hypotek AB	3,990	2028-11-24	11 960 000	12 084 000
Swedbank Hypotek AB	3,470	2030-03-25	11 940 000	12 064 000
Swedbank Hypotek AB	4,300	2026-06-17	12 188 000	12 188 000
			36 088 000	36 336 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 436 000	12 312 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	36 770 000	36 770 000
	36 770 000	36 770 000

Årsredovisningen beslutades

Gävle

Laila Nordfors
Ordförande

Per Eriksson

Anders Holmgren

Britt-Marie Ryd

Lena Hedman

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Johansson
Godkänd revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.11.2025 17:53

SENT BY OWNER:

Kim Andersson · 28.10.2025 10:39

DOCUMENT ID:

r1x8B1f0Cxg

ENVELOPE ID:

S1LSyfCRel-r1x8B1f0Cxg

DOCUMENT NAME:

ÅR BRF Engesberg 1 för 20240701-20250630.pdf

12 pages

SHA-512:

6f82df1e60cf3fe645083b55049ad50f1dbe098155d2c56

93be95f9ea0e4f91da789722b756bd723340168bfabcaa

5ebf2c10e54d5e0753752ff429017c9ff4b

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 EBBE MARTIN HOLMGREN andersholmgren53@gmail.com	 Signed Authenticated	28.10.2025 12:10 28.10.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/30) IP: 95.193.171.243
2. Britt-Marie Ryd britt-marie.ryd@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.11.2025 08:40 28.10.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/27) IP: 84.23.148.190
3. Lena Hedman lena.m.hedman@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.11.2025 14:56 28.10.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/26) IP: 84.23.148.178
4. Laila Christina Nordfors laila.nordfors@icloud.com	 Signed Authenticated	03.11.2025 14:57 28.10.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/05/17) IP: 84.23.148.183
5. PER RUNE ERIKSSON eriksson.per042@gmail.com	 Signed Authenticated	03.11.2025 16:42 28.10.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/29) IP: 2a02:1406:105:ff38:d487:11cc:6808:3190
6. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivrision.se	 Signed Authenticated	03.11.2025 17:53 03.11.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 213.141.81.201

* 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