

Årsredovisning för
Brf Ängslövet
769625-9931

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängslövet, 769625-9931, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen omfattar 44 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Total yta 1 904 kvm.

Ängslövets bostadsrättsförening är ett privat bostadsföretag. Föreningen har äganderätt till marken och har inte längre delaktighet i samfällighet.

Ängslövets bostadsrättsförening har en aktuell underhållsplan som sträcker sig många år framåt i tiden.

Föreningen äger fastigheten Graniten 30 i Norrtälje.
Fastigheten är försäkrad hos Moderna försäkringar.

Avsättning till yttre reparationsfond sker med 130 kr/kvm bostadsyta. Detta innebär 247 600 kr/år.

Styrelse

Ordförande	Marianne Forsman
Sekreterare	Anna Liefvendahl
Ordinarie styrelseledamot	Zinah Nordquist
Ordinarie styrelseledamot	Anne Geidemark Rönning

Revisor

Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå

Föreningens verksamhet under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har kommunicerat med föreningens medlemmar bland annat gällande andrahandsuthyrningar och har även haft kontakt med mäklare gällande försäljning av lägenheter.

En höjning av avgiften med 5% gjord under året Ytterligare en höjning med 5% skett under årsskiftet 2024-2025.

Detta skett efter rekommendationer från vår bank, på grund av ränteläget, högre kostnad för el och fjärrvärme.

Värme och vatten ingår i avgiften.

Vatten har dragits in i gemensam tvättstuga.

Medlemmarna har informerats om en ny lag gällande att sortera matavfall. Ett sopkärl för hushållssopor tagit bort vilket föreningen spar 11 420 kr/år.

Under året hölls 12 styrelsemöten.

Ekonomi

<i>Föreningens fastighetslån:</i>	<i>Belopp</i>	<i>Slutföfallodag</i>	<i>Räntesats</i>
Roslagens Sparbank	6 987 500 kr	2026-11-15	3,16 %
Roslagens Sparbank	6 000 000 kr	2026-02-15	1,90 %
Swedbank Hypotek	6 000 000 kr	2025-01-24	2,59 %

Fastighetslånen utgjorde per 2024-12-31 kr 18 987 500 och total ränta har erlagts med 551 072 kr .

Slutord

Avloppsspölning kommer att ske januari 2025. Vi kommer att fortsätta med att stabilisera vår ekonomi och upprätthålla en god kommunikation med våra medlemmar

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 454 327	2 297 893	1 951 584	1 888 999
Resultat efter finansiella poster	401 231	-4 013	-117 623	-124 510
Soliditet, %	63	62	62	62
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 234	1 154	-	-
Skuldsättning per kvm	9 972	10 083	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	9 972	10 083	-	-
Sparande per kvm	316	157	-	-
Räntekänslighet	8	9	-	-
Energikostnad per kvm	368	321	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	94	88	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	32 087 200	790 411	-971 898
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		247 600	-247 600
Årets resultat			401 231
Vid årets slut	32 087 200	1 038 011	-818 267

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -818 267, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-1 219 498
årets resultat	401 231
Totalt	<u>-818 267</u>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	247 600
balanseras i ny räkning	<u>-1 065 867</u>
Summa	-818 267

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 454 327	2 297 893
Övriga rörelseintäkter	2	46 165	151 733
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 500 492	2 449 626
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	3	-1 156 808	-1 428 916
Övriga externa kostnader	4	-123 116	-121 840
Personalkostnader	5	-68 011	-135 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 306	-200 306
Summa rörelsekostnader		-1 548 241	-1 886 269
Rörelseresultat		952 251	563 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	392
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-551 072	-567 762
Summa finansiella poster		-551 020	-567 370
Resultat efter finansiella poster		401 231	-4 013
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		401 231	-4 013
Skatter			
Årets resultat		401 231	-4 013

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	51 020 376	51 220 682
Summa materiella anläggningstillgångar		51 020 376	51 220 682
Summa anläggningstillgångar		51 020 376	51 220 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 500	35 519
Övriga fordringar		1	883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	62 337
Summa kortfristiga fordringar		10 501	98 739
Kassa och bank			
Kassa och bank		595 226	149 580
Summa kassa och bank		595 226	149 580
Summa omsättningstillgångar		605 727	248 319
SUMMA TILLGÅNGAR		51 626 103	51 469 001

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 087 200	32 087 200
Fond för yttre underhåll		1 038 011	790 411
Summa bundet eget kapital		<u>33 125 211</u>	<u>32 877 611</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 219 498	-967 886
Årets resultat		401 231	-4 013
Summa fritt eget kapital		<u>-818 267</u>	<u>-971 899</u>
Summa eget kapital		<u>32 306 944</u>	<u>31 905 712</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 777 500	12 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>12 777 500</u>	<u>12 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 210 000	7 197 500
Leverantörsskulder		66 086	159 340
Övriga skulder		34 013	3 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 560	203 231
Summa kortfristiga skulder		<u>6 541 659</u>	<u>7 563 289</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 626 103</u>	<u>51 469 001</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	401 231	-4 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	200 306	200 306
	<u>601 537</u>	<u>196 293</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	601 537	196 293
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	88 238	-47 267
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-34 129	-52 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 646	96 516
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-210 000	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-210 000
Årets kassaflöde	445 646	-113 484
Likvida medel vid årets början	149 580	263 063
Likvida medel vid årets slut	595 226	149 579

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 242 920	2 102 612
TV box	414	26 910
Parkering	104 988	99 780
Besöksparkering	15 584	11 037
Elavgifter	106 013	68 551
Pantsättningsavgifter	8 477	10 397
Andrahandsuthyrning	1 313	3 501
Erhållna statliga bidrag		62 199
Försäkringsersättningar		62 337
Övriga intäkter	20 783	2 303
	2 500 492	2 449 627

I årsavgiften ingår varm- och kallvatten samt uppvärmning.

Not 3 Fastighetens kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	174 927	166 745
Fjärrvärme	185 828	137 347
Vatten och avlopp	340 810	260 080
TV Boxar	46 992	55 046
Renhållning	82 858	68 751
Snöröjning	69 963	116 129
Gräsklippning	1 343	4 495
Fastighetsservice enligt avtal	104 993	117 421
Reparationer och underhåll	76 263	397 190
Fastighetsförsäkring	48 682	65 573
Övriga fastighetskostnader	24 149	40 139
	1 156 808	1 428 916

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ersättning till revisor	10 413	63
Redovisningstjänster	71 663	64 494
Förbrukning, kontorsmateriel	6 579	12 507
Övriga förvaltningskostnader	30 341	22 197
Bankkostnader	2 546	2 463
Övriga kostnader	1 574	20 116
Summa	123 116	121 840

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	57 300	105 000
Sociala kostnader	10 711	30 207
	68 011	135 207

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	551 072	567 762
Summa	551 072	567 762

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 061 310	53 061 310
	53 061 310	53 061 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 840 628	-1 640 322
-Årets avskrivning enligt plan	-200 306	-200 306
	-2 040 934	-1 840 628
Redovisat värde vid årets slut	51 020 376	51 220 682

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	6 210 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	12 777 500
	18 987 500

Skulder som amorteras eller sätts om inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

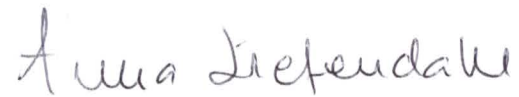
	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 500 000	28 500 000
Summa ställda säkerheter	28 500 000	28 500 000

Underskrifter

Norrtälje 2025- 03-10



Marianne Forsman
Styrelseordförande



Anna Liefvendahl



Zinah Nordquist



Anne Geidemark Rönning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 03-12



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängslövet

Org.nr 769625-9931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängslövet för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de 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. De 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

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 revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängslövet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Norrtälje den 12 mars 2025



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor