



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Angantyr



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Angantyr med säte i Trollhättan org.nr. 769605-6287 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-06. Ett stämmobeslut finns för nya stadgar och ett andra stämmobeslut kommer tas upp på stämman 2025.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Angantyr 5	2005-06-08	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 699
17	garageplatser (upplåtna med bostadsrätt)	195
18	garageplatser (upplåtna med hyresrätt)	207
1	gemensamhetslokal mm	78
15	p-platser	172
Totalt 80 objekt		3 351

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 10 st 3 rok, 13 st 4 rok, 1 st 5 rok
I föreningen finns bl a en gemensamhetslokal och ett gästrum.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Hansson	Ordförande	2023-06-19
Tommy Mårtensson	Ledamot	2023-06-19
Ove Jansson	Ledamot	2024-04-17
Lennart Lindström	Ledamot	2024-04-17
Per-Åke Sand	Ledamot	2023-06-19
Christina Patriksson	Suppleant	2023-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Hansson, Per-Åke Sand, Tommy Mårtensson och Christina Patriksson.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lena Gustafsson, Concentra Revision AB och revisorsuppleant Joakim Andersson, Concentra Revision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Severinsson och Anders Mattsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Skyddsrummet är genomgången och besiktigat. A-husets sockel målade i egen regi. Inpassering med Taggar och nya Kodläsare installerade. Träden har beskurits av Arborist. Ny underhållsplan idrifttaget (HSB :s system)

Byte av Leverantör från Farmartjänst till Hallgrens gräv för snöröjning och Camillas Trädgård och Städ för trädgårdsskötsel, städning och sophantering.

Insektshotell och fågelholkar uppsatta

Två städdagar har avhållits. Glöggafsten i genomfördes i december och den årliga Angantyrgolven genomfördes i September.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Utökat cykelrum
2012	Fasadrenovering/byte från 1 stegs till en luftad 2-stegs fasad
2012	Tak över trappa
2015	Passersystem
2019	Takfots-/takrenovering
2020	Terrassrenovering
2020	LED-belysning trapphus
2022	Laddstolpsystem
2024	Husens sockel ommålad
2024	Byte till HSB:s underhållsplan (anpassat till K3 och länkat till budget i HSB:s system)
2024	Nytt passage system installerat

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Belysningsbyte (allt utom trapphus),Fasadvätt, Termostater (energieffektivisering).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	248	231	296	286	186
Skuldsättning, kr/kvm	6 900	8 481	8 877	8 755	9 021
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 804	8 481	8 877	8 755	9 021
Räntekänslighet, %	9	11	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	172	187	168	179	146
Årsavgifter, kr/kvm	868	782	692	688	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	85	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	842	902	809	782	782
Nettoomsättning, tkr	2 754	2 402	2 184	2 111	2 115
Resultat efter finansiella poster, tkr	483	297	497	472	208
Soliditet, %	59	58	57	57	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Nyckeltalen har t o m år 2023 beräknats med utgångspunkt i en total yta om 2 699 kvm, dvs boyta för bostäder upplåten med bostadsrätt.

Fr o m år 2024 beräknas nyckeltalen med utgångspunkt i följande ytor:

Yta upplåten med bostadsrätt 2 894 kvm (2 699 kvm bostäder + 195 kvm garage)

Yta upplåten med hyresrätt 379 kvm (207 kvm garage + 172 kvm p-platser)

Total boyta + lokalyta 3 273 kvm

I årsavgifter ingår fr o m år 2024 årsavgifter bostäder samt avgift garage upplåtna med bostadsrätt.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmandes beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 845 000	0	0	27 845 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 544 350	0	300 000	3 844 350
S:a bundet eget kapital, kr	31 389 350	0	300 000	31 689 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	698 089	296 706	-300 000	694 795
Årets resultat, kr	296 706	-296 706	477 003	477 003
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	994 795	0	177 003	1 171 798
S:a eget kapital, kr	32 384 145	0	477 003	32 861 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	994 795
Årets resultat, kr	477 003
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 171 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 171 798

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 753 743	2 402 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 070	31 313
Summa Rörelseintäkter		2 756 813	2 433 527

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 201 875	-1 110 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 287	-58 447
Personalkostnader	Not 6	-16 278	-16 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-326 811	-319 311
Summa Rörelsekostnader		-1 591 250	-1 504 985

Rörelseresultat

1 165 563**928 542**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 080	15 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 245	-647 812
Summa Finansiella poster		-682 165	-631 836

Resultat efter finansiella poster

483 398**296 706**

Resultat före skatt

483 398**296 706**

Årets resultat

483 398**296 706**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	54 401 942	54 669 520
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	416 012	400 245
Summa Materiella anläggningstillgångar		54 817 954	55 069 765
Summa Anläggningstillgångar		54 817 954	55 069 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	574 811	293 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 574	38 409
Summa Kortfristiga fordringar		621 385	332 004

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 097	5 832
Summa Kassa och bank		3 097	5 832

Summa Omsättningstillgångar**1 124 482 637 836****Summa Tillgångar****55 942 436 55 707 601**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 845 000 27 845 000

Fond för yttre underhåll

3 844 350 3 544 350

Summa Bundet eget kapital**31 689 350 31 389 350**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

694 795 698 089

Årets resultat

483 398 296 706

Summa Fritt eget kapital**1 178 192 994 795****Summa Eget kapital****32 867 542 32 384 145**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14 8 350 000 7 149 500

Summa Långfristiga skulder**8 350 000 7 149 500**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

14 234 353 15 741 853

Leverantörsskulder

67 308 51 612

Skatteskulder

7 322 6 762

Övriga kortfristiga skulder

Not 15 13 390 13 892

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 402 521 359 837

Summa Kortfristiga skulder**14 724 894 16 173 956****Summa Skulder****23 074 894 23 323 456****Summa Eget kapital och skulder****55 942 436 55 707 601**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 165 563 928 542

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 326 811 319 311

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 326 811 319 311

Erhållen ränta 8 555 15 976

Erlagd ränta -704 400 -647 812

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**796 529 616 017**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -7 370 161 434

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 68 593 40 513

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 61 223 201 947**Kassaflöde från den löpande verksamheten****857 752 817 964**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -75 000 -23 937

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -75 000 -23 937

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -307 000 -1 069 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -307 000 -1 069 000

Årets kassaflöde

475 752 -274 973Likvida medel vid årets början **597 891 872 864**Likvida medel vid årets slut **1 073 643 597 891**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	192 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Avskrivningstid installationer	10-15 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 420 544	2 111 715
	Avgifter garage (upplåten med bostadsrätt)	91 800	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	210 588	271 436
	Hyror förbrukningsbaserad	17 409	15 913
	Övriga primära intäkter	13 402	3 150
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 753 743	2 402 214
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 753 743	2 402 214

Fr om år 2024 redovisas avgifter garage upplåtna med bostadsrätt på egen rad. År 2023 och tidigare redovisades dessa intäkter i raden Hyror garage och parkeringsplatser.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 070	31 313
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 070	31 313

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-241 305	-185 237
	Snö och halk-bekämpning	-14 220	-39 418
	Reparationer	-98 468	-110 697
	Planerat underhåll	0	-6 250
	El	-88 569	-83 485
	Uppvärmning	-375 841	-344 006
	Vatten	-96 920	-77 848
	Sophämtning	-37 469	-49 469
	Fastighetsförsäkring	-34 613	-31 397
	Kabel-TV och bredband	-60 036	-57 134
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 180	-59 991
	Förvaltningsavtalskostnader	-93 254	-56 818
	Övriga driftkostnader	0	-9 199
	Summa Driftskostnader	-1 201 875	-1 110 949
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 621	-10 335
	Extern revision	-25 875	-22 044
	Konsultkostnader	0	-4 045
	Medlemsavgifter	-5 020	-5 020
	Föreningsverksamhet	-590	-11 612
	Övriga förvaltningskostnader	-12 181	-5 392
	Summa Övriga externa kostnader	-46 287	-58 447
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 000	-14 000
	Sociala avgifter	-2 278	-2 278
	Summa Personalkostnader	-16 278	-16 278
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-263 509	-263 509
	Avskrivning på markanläggning	-4 069	-4 069
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-59 233	-51 733
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-326 811	-319 311

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 668 390	51 668 390
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 520 000	6 520 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	81 375	81 375
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	58 269 765	58 269 765
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 600 245	-3 332 667
	Årets avskrivningar	-267 578	-267 578
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 867 823	-3 600 245
	Utgående redovisat värde	54 401 942	54 669 520
	<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 391 000	1 391 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	52 991 000	52 991 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	29 000 000	29 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	688 476	664 539
	Årets investeringar	75 000	23 937
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	763 476	688 476
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-288 231	-236 498
	Årets avskrivningar	-59 233	-51 733
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-347 464	-288 231
	Utgående redovisat värde	416 012	400 245
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	570 546	292 059
	Övriga fordringar	4 265	1 536
	Summa Övriga fordringar	574 811	293 595

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 574	38 409
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 574	38 409

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	300 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	500 000	300 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea plusgiro	954	1 855
Nordea sparkonto	907	1 873
Nordea sparkonto	1 236	2 104
Summa Kassa och bank	3 097	5 832

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,9%	2025-06-18	7 149 500	245 000
Nordea Hypotek AB	3,45%	2027-06-16	8 350 000	0
Nordea Hypotek AB	3,85%	2025-06-16	7 084 853	62 000
			22 584 353	307 000

Långfristig del	8 350 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 234 353
Kortfristig del	14 234 353
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	307 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 228 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	10 390	10 892
Övriga kortfristiga skulder	3 000	3 000
Summa Övriga skulder	13 390	13 892

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	271 688	209 502
	Upplupna räntekostnader	21 862	32 017
	Övriga upplupna kostnader	108 971	118 318
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	402 521	359 837

Trollhättan det datum som framgår av styrelsens digitala signering

Torbjörn Hansson
Ordförande

Tommy Mårtensson

Ove Jansson

Lennart Lindström

Per-Åke Sand

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signering

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Lennart Arne Lindström

b1dc53e6 a793 49ea 9757-14e4189b9d84 - 2025-04-08 12:24:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 144aba76 7b0e 4e57 96f1 d718b47b5362 - SE

Lars Torbjörn Hansson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Angantyr

2c08439f-7e1b-47c1-870e-00a418ea13b5 - 2025-04-08 12:25:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0f7dc652-8ed0-446e-a732-b5316cca9e29 - SE
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PER ÅKE SAND

7bc2a008-ar8c-4eae-a51b-eb01752bce07 - 2025-04-08 12:26:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 73cbb81b-892e-4255-89aa-c0e689746d26 - SE

Rolf Tommy Mårtensson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Angantyr

7a8b8403-7d70-4644-887d-858a311d239b - 2025-04-08 12:25:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5f64c112-431f-4fee-adc6-6ec7e7d04d8c - SE
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

OWE JANSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Angantyr

9f635de0-cd50-446c-b35f-d6e8a62e40ad - 2025-04-08 12:22:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ca084936-51a2-441d-b385-419cbfee2d93 - SE
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lena Anna Maria Gustafsson

4d0342c6-f846-4cc7-be6d-3fd2648b92c9 - 2025-04-08 12:47:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 05d5432b-7643-4052-9f91-909bf3981478 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frhedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Angantyr, org.nr 769605-6287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Angantyr för år 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 31 december 2024 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.

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 den 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. 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

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 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 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

concentra revision

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 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 Bostadsrättsföreningen Angantyr för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

concentra revision

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 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 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.

Trollhättan den dag som framgår av min elektroniska signering

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Lena Anna Maria Gustafsson

a572d503 0b28 483e 8178-d5b35965e0af - 2025-04-08 12:47:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 05d5432b-7643-4052-9f91-909bf3981478 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/tunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
fnhedsberøvende

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.