

Årsredovisning för  
**BRF Ängshöjden**  
716419-7001

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängshöjden, 716419-7001 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen bildades år 1986 och har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen äger fastigheterna 1:355 och 1:356, fastighet 1:355 består av sex fastigheter med 16 lägenheter och fastighet 1:356 består av tio fastigheter med 16 lägenheter, byggnadsår är 1991 och marken inhavs med äganderätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Orust kommun.

32 st lägenheter fördelade på:

- 6 st två rum och kök, 67,6 - 68,1 m<sup>2</sup>
- 16 st tre rum och kök, 76,8 - 92,4 m<sup>2</sup>
- 9 st fyra rum och kök, 114 m<sup>2</sup>
- 1 st fem rum och kök 127,1 m<sup>2</sup>

### Verksamhetsberättelse för BRF Ängshöjden 2024

#### Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Ordförande:

Staffan Olsson

Kassör:

Lisbet Andersson

Sekreterare/fastighetsansvarig:

Erik Werngren

Ledamöter:

Astra Koetsier

Linus Fransson, vice ordförande

Kristin Abrahamsson

Per Helgesson

Suppleanter:

Cecilia Skoglund

Sara Martinsson

Revisor:

Bertil Holst

Eleonora Hilmersson suppleant

Valberedning

Nanna Andersson

Lena Sundell

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda möten och en återkommande punkt på dagordningen har varit ränteutvecklingen och frågan om man skall binda lånen eller inte, styrelsen har beslutat vid varje tillfälle att ej binda lånen då det kunde medföra att vi satt kvar med höga räntor under ett antal år om och när räntan vänder neråt.

Två värmepumpar har bytts ut varav en är den som reserverats hos leverantören och betalats under fjolåret. Reparationer av några fastigheter har utförts, bland annat byte av några fönster.

Två arbetsdagar har genomförts under året och uppslutningen från medlemmarna var god, efter genomfört arbete bjöd föreningen på grillad korv med tillbehör.

Under året har två lägenheter bytt ägare och två medlemmar har beviljats få hyra ut sina lägenheter i andra hand under 12 månader.

#### Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till 91 100 kr vilket är lägre än föregående år, anledningen till detta är bland annat högre kommunala taxor för sophämtning och vatten och avlopp.

Den största enskilda kostnaden under året är, liksom ifjol, räntekostnaderna som uppgick till 731 600 kr, under 2023 var kostnaderna 710 000 kr. För att delvis kompensera oss för de höga räntekostnaderna så har styrelsen fortsatt att arbetat aktivt med att få högsta möjliga avkastning på de bankmedel som föreningen har. Vi har under året placerat del av överskott likvida medel på fasträntekonton med hög ränta samt en del på konto utan bindningstid som ger ca 1,3% högre ränta än det traditionella transaktionskontot som används för löpande utgifter. Tack vare dessa åtgärder har intäktsräntan mer än fördubblats.

Föreningen har sedan många år tillbaka en fond som ökat i värde över tid, årets värdeökning uppgår till ca 207 000 kr.

Från och med 2023 skall alla Bostadsrättsföreningar redovisa ytterligare ett antal nyckeltal i årsredovisningen, vilka dessa är framgår av avsnittet "Flerårsöversikten" som tidigare enbart innehöll de tre första nyckeltalen. Anledning till de ökande antalet nyckeltal är att köpare skall få ett bättre beslutsunderlag när de köper en bostadsrätt, en annan fördel med de nya nyckeltalen är att även befintliga medlemmar får bättre information om hur det står till med föreningens ekonomi.

Förutom det ökade antalet nyckeltal som skall redovisas så skall det även finnas en kassaflödesanalys samt upplysning om att det finns en underhållsplan som uppdateras kontinuerlig. Styrelsen har arbetat fram en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och innehåller de större underhållen som behöver utföras. Det kostnadsintensivaste underhållsprojektet är omläggning av tegel på alla fastigheter som beräknas ske mellan 2028 - 2036. Finansieringen för projektet kommer från sparade medel samt vid behov upptagande av nytt fastighetslån vilket inte bör vara något problem då nuvarande skuld per kvadratmeter uppgår till 5 302 kr vilket anses som en låg nivå.

Nya regler gällande årsredovisningen kommer att gälla för 2025 och framåt, dessa innebär att årsredovisningen och revisionsberättelsen skall skickas in till Bolagsverket och på så sätt kontrolleras och bli en offentlig handling. De nya reglerna betyder att det ställs ytterligare krav på styrelsen och dess förvaltning av 1föreningen.

Styrelsen vill till sist tacka alla er som deltar på städdagarna och även vid andra tillfällen under året ställer upp och utför sysslor för föreningen, ni är guld värda för föreningen.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 201 130	2 169 054	1 953 261	1 905 716
Resultat efter finansiella poster	91 144	142 535	341 277	165 005
Soliditet, %	23	22	21	20
Skuldsättning per kvadratmeter	5 181	5 302	5 402	5 502
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 181	5 302	5 402	5 502
Sparande per kvadratmeter	182	205	268	278
Räntekänslighet	7	7	8	9
Energikostnad per kvadratmeter	77	60	66	68
Årsavgift per kvadratmeter	744	733	660	644
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100,%	100%	100 %	100 %

## Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 558 504	1 910 791	142 535
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Balanserat resultat		142 535	-142 535
Årets resultat			91 144
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 558 504</b>	<b>2 053 326</b>	<b>91 144</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	91 144
Totalt	91 144
disponeras för	
balanseras i ny räkning	91 144
Summa	91 144

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 201 130	2 169 052
Övriga rörelseintäkter		-	2 618
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 201 130</b>	<b>2 171 670</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-937 176	-847 126
Personalkostnader	2	-49 256	-36 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-445 809	-462 703
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 432 241</b>	<b>-1 345 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>768 889</b>	<b>825 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 939	26 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-735 684	-709 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 745</b>	<b>-683 192</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>91 144</b>	<b>142 535</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>91 144</b>	<b>142 535</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>91 144</b>	<b>142 535</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	16 902 363	17 336 302
Inventarier, verktyg och installationer	4	238 346	164 516
Summa materiella anläggningstillgångar		17 140 709	17 500 818
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 245 684	1 245 684
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 245 684	1 245 684
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 386 393	18 746 502
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		8 699	153 500
Summa kortfristiga fordringar		8 699	153 500
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 998 528	1 847 482
Summa kassa och bank		1 998 528	1 847 482
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 007 227	2 000 982
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 393 620	20 747 484

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 558 504	2 558 504
Summa bundet eget kapital		2 558 504	2 558 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 053 327	1 910 792
Årets resultat		91 144	142 535
Summa fritt eget kapital		2 144 471	2 053 327
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 702 975</b>	<b>4 611 831</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 067 567	15 384 363
Summa långfristiga skulder		15 067 567	15 384 363
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		39 366	33 921
Skatteskulder		159 772	295 728
Övriga skulder	6	256 796	296 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 144	124 845
Summa kortfristiga skulder		623 078	751 290
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 393 620</b>	<b>20 747 484</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	91 144	142 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	445 809	462 703
	536 953	605 238
Betald skatt		7 975
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>536 953</b>	<b>613 213</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	144 801	-10 671
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-88 212	11 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>593 542</b>	<b>614 273</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 700	-146 012
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-85 700</b>	<b>-146 012</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-356 796	-296 794
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-356 796</b>	<b>-296 794</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>151 046</b>	<b>171 467</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 847 482</b>	<b>1 676 015</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 998 528</b>	<b>1 847 482</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-15
-Inventarier	5-15

### **Definition av nyckeltal**

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### *Soliditet*

(Totalt eget kapital / Totala tillgångar)

#### *Skuldsättning per kvadratmeter*

Låneskuld / total yta lägenheter

#### *Sparande per kvadratmeter*

Årets resultat+avskrivningar/total bostadsrättsyta

#### *Räntekänslighet*

Låneskuld/årsavgifterna

#### *Energikostnad per kvadratmeter exkl lägenheternas förbrukning*

Årlig energikostnad/total lägenhetsyta

#### *Årsavgift per kvadratmeter*

Årsavgifter/total lägenhetsyta

**Not 2 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	42 000	32 000
<b>Summa</b>	<b>42 000</b>	<b>32 000</b>
Sociala kostnader	7 256	4 114

**Not 3 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 558 489	25 558 489
	25 558 489	25 558 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 222 187	-7 787 880
-Årets avskrivning enligt plan	-433 939	-434 307
	-8 656 126	-8 222 187
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 902 363</b>	<b>17 336 302</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	204 637	58 625
-Nyanskaffningar	85 700	146 012
Vid årets slut	290 337	204 637
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 121	-11 725
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 870	-28 396
Vid årets slut	-51 991	-40 121
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>238 346</b>	<b>164 516</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 245 684	1 245 684
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 245 684</b>	<b>1 245 684</b>

Marknadsvärde 2024-12-31: 1 997 723 kr (1 790 718 kr)

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	18-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	256 796	296 796
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	863 900	1 187 184
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 203 667	15 087 567
	<b>15 324 363</b>	<b>16 571 547</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

## Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av BRF Ängshöjden för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Henån 2025-03-27



Bertil Holst  
Revisor

## Underskrifter

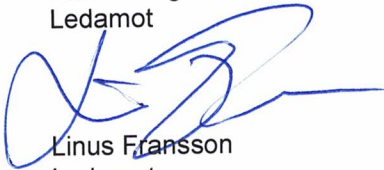
Henån 2025-03-12



Staffan Olsson  
Styrelseordförande



Erik Werngren  
Ledamot



Linus Fransson  
Ledamot



Per Helgesson  
Ledamot



Lisbet Andersson  
Ledamot



Astra Koetsier  
Ledamot



Kristin Abrahamsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2024



Bertil Holst  
Revisor