

Årsredovisning för

Brf Södra Ängen i Hallerna

769617-3181

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Ängen i Hallerna, 769617-3181 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Södra Ängen i Hallerna är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stenungsunds Kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1.575.893 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultat 632.459 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Lägenhetsfördelning

<i>Standard</i>	<i>Antal</i>
2 rum och kök	26
3 rum och kök	22
4 rum och kök	4
Totalt	52
Total tomtarea	14934 m ²
Total bostadsarea	3398 m ²
Parkeringsplatser	68
Lägenhetsförråd	52
Bostadshus	8

Årets taxeringsvärde	79.800.000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79.800.000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

Föreningen har under året fortsättningsvis assisterat medlemmar vid behov i byten av ventilationsfilter 1 - 2 ggr om året.

Utvändig belysning på fasad, belysningspollare, stolpbelysning, sensor i miljöbelysning, samt i förrådsrum och belysning över brevlådor är utbytt till LED-lampor.
Föreningen har erhållit 5 års garanti.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2.924 tkr för de närmaste 7 åren.
Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 418 tkr (123 kr/kvm)

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Mandat t.o.m ordinare stämma</i>
Sonja Kurth	Ordförande	2025
Joel Petersson	Ledamot	2026
Patrik Ragnmark	Ledamot	2026
Henny Östlund	Ledamot	2025

<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Ann-Charlotte Åberg	Suppleant	2025
Ulf Sörmon	Suppleant	2025

<i>Revisorer och övriga funktionärer</i>	
Robin Vesterberg / BDO Revision	Auktoriserad revisor 2025

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under 2024 samt 2 under 2025

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift höjdes 2024-01-01 med 10%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser till 100% av bostadsrätter skett.

Drift: Vattenfall har höjt elnätsavgiften med upp till 30% och Stenungsunds Kommun har höjt va-avgiften per bostadsenhet från 516,80 kr/år till 965,60 kr/år.

För gemensamhetsanläggningen där angränsande lekplats ingår, ska föreningen utse 2 representanter som ska ingå i kommande förvaltning. Övriga områden som tillhör gemensamhetsanläggningen ska utse 2 representanter var på lika sätt.

Föreningen har hållit en extra årsstämma för att fastställa en gemensam färgkod för markiser och balkongskydd samt regler för markiser på våning 2.

Föreningen har en planerad städdag i området 27 april 2025.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	2 926 208	2 567 556	2 456 321	2 453 919	2 455 387
Resultat efter finansiella poster	-943 434	-1 031 982	-714 357	-747 742	-601 856
Soliditet %	69	68,9	69	69	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98			
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	838,4	744,1			
Energikostnad kr/kvm	153,2	115,1			
Sparande kr/kvm	226	228			
Långfristig skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 717	6 858			
Räntekänslighet %	8,2	9,2			

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en förlust 2024 som beror på att föreningen har höga avskrivningar då de tillämpar komponentavskrivning.

Föreningens kassaflöde är positivt och ekonomin är god. Föreningen har avsatt likvida medel till framtida underhåll enligt underhållsplanen

Eget kapital

	<i>Upplåtelseavgift/insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	60 250 000	219 000	-6 303 258
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		168 000	-168 000
Årets resultat			-943 434
Vid årets slut	60 250 000	387 000	-7 414 692

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -7.414.691, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Fritt eget kapital	-7 414 692
Avsättning till yttre fond enligt stadgar 0,3% av taxeringsvärdet för byggnad	-168 000
Summa	-7 582 692
Balanseras i ny räkning	-7 582 692

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande 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>
Nettoomsättning	3	2 926 208	2 567 556
		<u>2 926 208</u>	<u>2 567 556</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 351 917	-1 351 148
Administrativa kostnader	5	-155 876	-146 503
Personalkostnader		-99 429	-91 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 575 894	-1 579 891
Rörelseresultat		<u>-256 908</u>	<u>-601 333</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 586	75 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-770 112	-506 029
Resultat efter finansiella poster		<u>-943 434</u>	<u>-1 031 982</u>
Resultat före skatt		<u>-943 434</u>	<u>-1 031 982</u>
Årets resultat		<u>-943 434</u>	<u>-1 031 982</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	73 418 045	74 898 894
Inventarier, verktyg och installationer	7	714 576	809 621
		74 132 621	75 708 515
Summa anläggningstillgångar		74 132 621	75 708 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 366	101 375
		50 412	101 558
Kassa och bank		3 055 918	2 853 619
Summa omsättningstillgångar		3 106 330	2 955 177
SUMMA TILLGÅNGAR		77 238 951	78 663 692

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 950 000	53 950 000
Upplåtelseavgifter		6 300 000	6 300 000
Underhållsfond		387 000	219 000
		<u>60 637 000</u>	<u>60 469 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 471 258	-5 271 275
Årets resultat		-943 434	-1 031 982
		<u>-7 414 692</u>	<u>-6 303 257</u>
Summa eget kapital		<u>53 222 308</u>	<u>54 165 743</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 464 316	10 252 904
		<u>10 464 316</u>	<u>10 252 904</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 840 188	13 531 268
Förskott från kunder		238 879	250 237
Leverantörsskulder		169 166	167 316
Skatteskulder		167 388	161 616
Övriga kortfristiga skulder		47 748	41 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 958	93 259
		<u>13 552 327</u>	<u>14 245 045</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 238 951</u>	<u>78 663 692</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-943 434	-1 031 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 575 894	1 579 891
		<u>632 460</u>	<u>547 909</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		632 460	547 909
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-51 146	-61 138
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga kulder		-1 679	112 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		579 635	598 775
Investeringsverksamheten			
Investeringar i pågående byggnad			-
Investeringar i byggnader & mark			-258 717
Investeringar i inventarier			-106 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-364 752
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-479 628	-479 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-479 628	-479 668
Årets kassaflöde		100 007	-245 645
Likvida medel vid årets början		2 853 619	3 099 265
Likvida medel vid årets slut		2 953 626	2 853 620

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållen ränta	83 586	75 380
Erlagd ränta	-770 112	-506 029

Not Likvida medel

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	3 055 918	2 853 619
	3 055 918	2 853 619

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-100

Avskrivningarna 2011-2012 följde antagen amorteringsplan i enlighet med ekonomisk plan för föreningen. Från och med 2013 tillämpas komponentavskrivning.

Princip om underhållsfond

Föreningen gör avsättning enligt stadgarna med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Fastighetsavgift

Föreningens fastighet har värdeår 2011 och betalar numera full fastighetsavgift.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Detta är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med

totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som norlat ingår i årsavgiften)

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i avgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen.
I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggande av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat är lika.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 733 676	2 411 871
Hyra p-platser	115 215	116 700
Hysesintäkter el laddstolpar	77 347	38 985
Övrigt	-30	
Summa	2 926 208	2 567 556

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fjärrvärme	239 305	172 903
El	121 847	85 116
Vatten och avlopp	159 358	132 979
Sophämtning	94 840	122 788
Snöröjning	97 864	112 070
Fastighetsskötsel	187 386	193 501
Samfällighetskostnader	20 000	17 500
Fastighetsavgift	84 760	82 628
Försäkringspremier	55 779	42 562
Kabel-TV	138 464	143 104
Reparation och underhåll	150 423	227 163
Förbrukningsinventarier	1 891	8 834
Övriga fastighetskostnader (energideklaration)		10 000
Summa	1 351 917	1 351 148

Not 5 Administrativa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kontorsmaterial	1 141	2 211
Hemsida	3 735	3 735
Datakommunikation	236	236
Revisionsarvode	22 937	21 781
Redovisningstjänster	113 684	106 275
Konsultkostnader		-
Bankkostnader	2 821	2 829
Övriga kostnader	11 322	9 436
Summa	155 876	146 503

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	90 083 471	89 824 754
-Nyanskaffningar		258 717
Vid årets slut	90 083 471	90 083 471
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-15 184 577	-13 710 335
-Årets avskrivning	-1 480 849	-1 474 242
Vid årets slut	-16 665 426	-15 184 577
Redovisat värde vid årets slut	73 418 045	74 898 894

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	950 454	844 419
-Nyanskaffningar		106 035
	950 454	950 454
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-140 833	-35 184
-Årets avskrivning	-95 045	-105 649
	-235 878	-140 833
Redovisat värde vid årets slut	714 576	809 621

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, bundet till 2025-12-01, 4,72%	-	7 181 560
Stadshypotek, bundet till 2025-12-01, 4,72%	-	5 870 000
Stadshypotek, bundet till 2026-12-01, 1,48%	7 123 472	7 202 620
Stadshypotek, bundet till 2026-12-01, 1,48%	3 474 992	3 529 992
Kortfristig del av långfristiga lån	-134 148	-479 708
	10 464 316	23 304 464

Not 9 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kort del av långa lån, Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	134 148	479 708
Stadshypotek, bundet till 2025-12-01, 4,72%	7 091 040	-
Stadshypotek, bundet till 2025-12-01, 4,72%	5 615 000	-
	12 840 188	479 708

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 128 000	28 128 000
Summa ställda säkerheter	28 128 000	28 128 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens årsavgift höjdes 2025-01-01 med 2% samt avgiften för parkering med 25 kr/mån till 175 kr/mån.

Underskrifter

Stenungsund det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Sonja Kurth
Styrelseordförande

Joel Petersson
Styrelseledamot

Patrik Ragnmark
Styrelseledamot

Henny Östlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

BDO Göteborg AB
Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 18:57

SENT BY OWNER:

Robin Vesterberg • 16.04.2025 09:15

DOCUMENT ID:

S1g57YCn0ye

ENVELOPE ID:

Sy5mYA301x-S1g57YCn0ye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Södr ängen rev 2025-04-16.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SONJA KURTH assistentkurtan@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:54 16.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/22) IP: 90.225.92.18
2. PER AXEL JOEL PETERSSON joel00petersson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:48 16.04.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/16) IP: 95.194.130.26
3. CARL PATRIK RAGNMARK patrik.ragnmark@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:56 16.04.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/24) IP: 81.226.48.24
4. HENNY ÖSTLUND henny.ostlund@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 18:06 16.04.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/23) IP: 78.70.214.120
5. ERIK ROBIN VESTERBERG robin.vesterberg@bdo.se	Signed Authenticated	16.04.2025 18:57 16.04.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/23) IP: 78.71.235.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed