

Årsredovisning

för

Brf Ängskilen

769636-1174

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Ängskilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvaltar en fastighet, Ängskilen 13 i Umeå. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening, ett så kallat privatbostadsföretag och de har inte upprättat en långsiktig underhållsplan för samtliga byggnader..

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Åsa Rohlén
Tord Åke Ingemar Smetana-Nilsson
Nina Stenbacka
Anna-Maria Stenlund Berggren

Styrelsesuppleanter

Linnéa Rådal

Valda t.o.m. årsstämman

2025-05-21
2025-05-21
2026
2026

Valda t.o.m. årsstämman

2025-05-21

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Ordinarie revisorer

Per Lundqvist

Valberedning

Ulrica Boström (omval)
Lisa Persson

Valda t.o.m. årsstämman

2025-05-21

Valda t.o.m. årsstämman

2025-05-21
2025-05-21

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	811	762	758	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 493	9 594	9 694	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 493	9 594	9 694	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	108	105	230	0
Räntekänslighet (%)	11,7	12,6	12,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	210	224	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	0,0
Nettoomsättning	647	605	608	607
Resultat efter finansiella poster	-171	-173	-71	-27
Soliditet (%)	74,6	74,5	74,5	74,4

Upplysning vid förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditeten), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 120 000	47 880	-163 066	-173 456	22 831 358
Avs fond för yttre underhåll		37 860	-37 860		0
Disposition av föregående års resultat:			-173 456	173 456	0
Årets resultat				-171 235	-171 235
Belopp vid årets utgång	23 120 000	85 740	-374 382	-171 235	22 660 123

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-374 322
årets förlust	-171 235
	-545 557

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	37 860
i ny räkning överföres	-583 417
	-545 557

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror

647 512

604 755

647 512

604 755

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

-270 612

-260 815

Övriga kostnader

-64 927

-77 700

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-257 605

-257 605

-593 144

-596 120

Rörelseresultat

54 368

8 635

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-225 603

-182 091

-225 603

-182 091

Resultat efter finansiella poster

-171 235

-173 456

Resultat före skatt

-171 235

-173 456

Årets resultat

-171 235

-173 456

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	29 883 305	30 140 910
		29 883 305	30 140 910
Summa anläggningstillgångar		29 883 305	30 140 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	13 393	12 136
		13 394	12 136
<i>Kassa och bank</i>		489 541	481 792
Summa omsättningstillgångar		502 935	493 928
SUMMA TILLGÅNGAR		30 386 240	30 634 838

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 120 000

23 120 000

Fond för yttre underhåll

85 680

47 880

23 205 680

23 167 880

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-374 322

-163 066

Årets resultat

-171 235

-173 456

-545 557

-336 522

Summa eget kapital

22 660 123

22 831 358

Långfristiga skulder

4

Skulder till kreditinstitut

0

2 471 733

Summa långfristiga skulder

0

2 471 733

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7 575 519

5 183 946

Leverantörsskulder

17 312

31 653

Aktuella skatteskulder

22 246

21 767

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

111 040

94 381

Summa kortfristiga skulder

7 726 117

5 331 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 386 240

30 634 838

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-171 235	-173 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		257 605	257 605
Betald skatt		-12	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		86 358	84 181
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 258	-790
Förändring av leverantörsskulder		-14 341	2 596
Förändring av kortfristiga skulder		17 150	-1 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 909	84 637
Finansieringsverksamheten			
Amorterade lån		-80 160	-80 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 160	-80 160
Årets kassaflöde		7 749	4 477
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		481 792	477 315
Likvida medel vid årets slut		489 541	481 792

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-150 år
-----------	-----------

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 227 746	31 227 746
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 227 746	31 227 746
Ingående avskrivningar	-1 086 836	-829 231
Årets avskrivningar	-257 605	-257 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 344 441	-1 086 836
Utgående redovisat värde	29 883 305	30 140 910

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	13 393	12 136
	13 393	12 136

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
SEB lån	0	0
	0	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 720 000	14 720 000
	14 720 000	14 720 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Rohlén
Ordförande

Tord Smetana

Nina Stenbacka

Anna-Maria Stenlund Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

