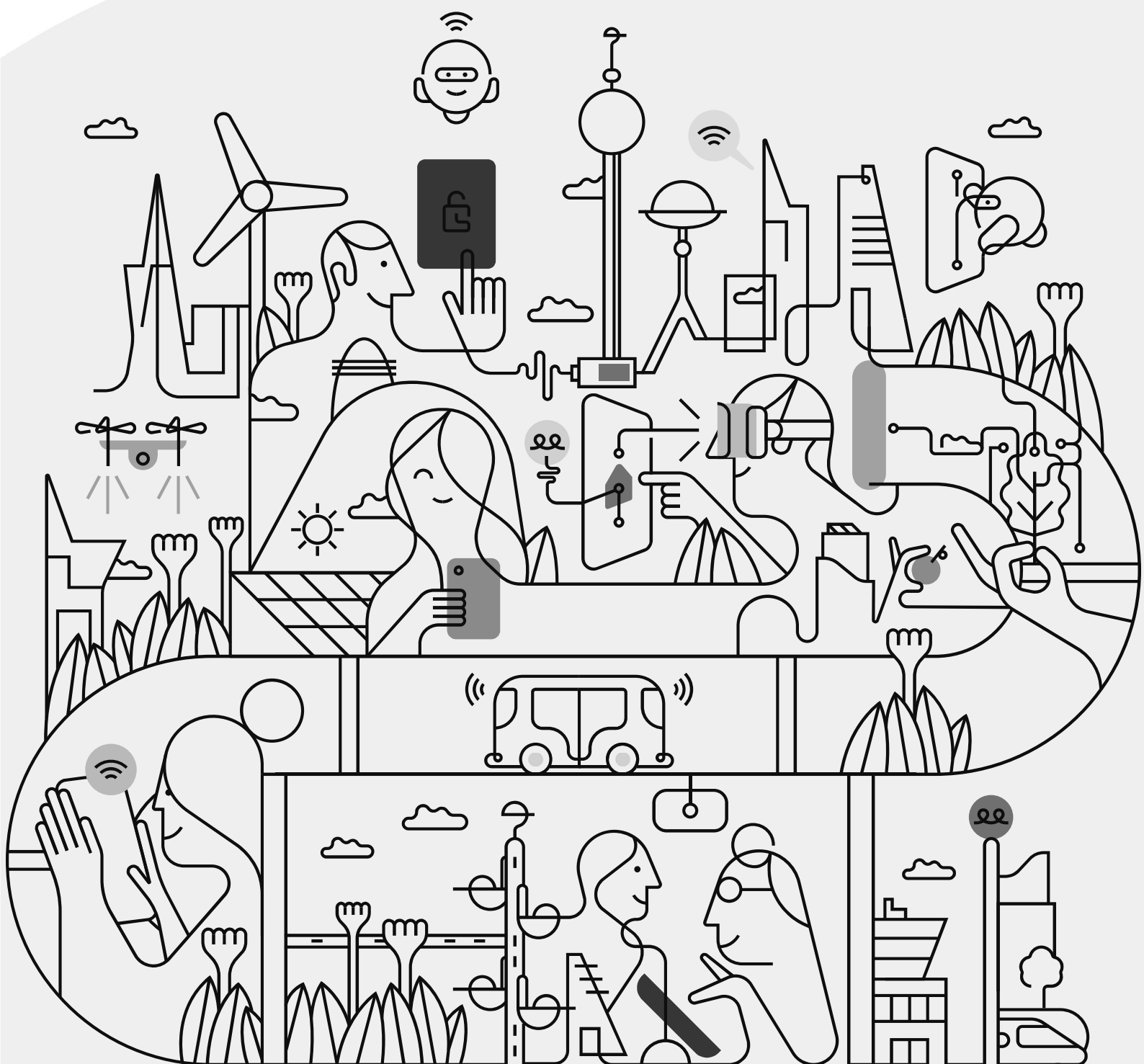




Välkommen till årsredovisningen för Brf Änghagen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torslanda 176:1	2009	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Upplåtelseperioden (40 år) gäller till 2061-10-01. Avgäldsperioden (10 år) gäller till 2031-10-01.

Fastigheten är försäkrad hos If försäkringar via Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003-2005 och består av 21 småhus

Värdeår är 2003 och 2005

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1548 kvm. Byggnadernas totalyta är 1548 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helen Wahlstedt	Ordförande
Anneli Sandra Bäck	Styrelseledamot
Astrid Katarina Berg	Styrelseledamot
Christer Ljung	Styrelseledamot
Tomas Blom	Styrelseledamot

Valberedning

Emma Aldeborg
Tomas Blom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Montering av takstegar
Byte av lampor i armaturer
Reparerat asfalt vid lägenhet 38A
Lagat staket vid gästparkering
Kapning av högvuxna träd
Byggnation av kompost
Montering av fasadbelysning på baksidan av "Ladan", samt mot gästparkeringen
Byte av utomhuskontakter vid altaner
Målning av fönster och altandörrar på samtliga fastigheter, samt målning av utomhusstaket i området
- 2016** ● Inspektion av lekplats
Rengörning av sand på lekplats
- 2018** ● Brandskyddsisolering ventilation - Ventilation av rör från Klädkammare och till kök kommer att brandisoleras.
- 2019** ● Byte av staket runt lekplats
Byte av dörrar och fasad på förråd
- 2021** ● Energideklaration
Asfalt utanför fastighet
Takfläktar
nya gungor lekplats
Rensning, påfyllning av sand på lekplats
- 2023** ● Målning av fasad och staket

Avtal med leverantörer

Målning Fräntorps Måleri färg och design

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-11-01 med 17%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 082 851	1 013 788	895 538	882 012
Resultat efter fin. poster	-1 198 611	-2 175 721	-406 602	-384 969
Soliditet (%)	71	75	83	84
Yttre fond	159 357	662 856	527 010	255 318
Taxeringsvärde	53 119 000	45 282 000	45 282 000	45 282 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	723	676	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	99,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 622	2 922	1 931	1 947
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 488	2 814	1 931	1 947
Sparande per kvm totalyta, kr	-222	-1 274	-37	27
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	10	12	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	9	45	42	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	18	55	54	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,31	5,33	-	-
Räntekänslighet (%)	5,01	4,32	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -343 454 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Lån har tagits för att förbättra likviditeten och styrelsen har efter årets slut höjt årsavgiften för att förbättra föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 723 897	-	-	18 723 897
Upplåtelseavgifter	2 539 020	-	-	2 539 020
Fond, yttre underhåll	662 856	-662 856	159 357	159 357
Balanserat resultat	-3 819 603	-2 175 721	503 499	-5 491 825
Årets resultat	-2 175 721	2 175 721	-1 198 611	-1 198 611
Eget kapital	15 930 449	-662 856	-535 755	14 731 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 332 468
Årets resultat	-1 198 611
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 357
Totalt	-6 690 436

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	159 357
Balanseras i ny räkning	-6 531 079

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 082 851	1 013 788
Övriga rörelseintäkter	3	2 268	4 273
Summa rörelseintäkter		1 085 119	1 018 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 519 515	-2 691 647
Övriga externa kostnader	9	-119 195	-102 947
Personalkostnader	10	-178 145	-9 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 192	-204 192
Summa rörelsekostnader		-2 021 047	-3 008 559
RÖRELSERESULTAT		-935 927	-1 990 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 774	10 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-264 458	-195 859
Summa finansiella poster		-262 684	-185 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 198 611	-2 175 721
ÅRETS RESULTAT		-1 198 611	-2 175 721

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	20 394 395	20 598 587
Summa materiella anläggningstillgångar		20 394 395	20 598 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 394 395	20 598 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 100
Övriga fordringar	13	369 986	524 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 334	0
Summa kortfristiga fordringar		444 320	528 440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		444 320	528 440
SUMMA TILLGÅNGAR		20 838 715	21 127 027

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 262 917	21 262 917
Fond för yttre underhåll		159 357	662 856
Summa bundet eget kapital		21 422 274	21 925 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 491 825	-3 819 603
Årets resultat		-1 198 611	-2 175 721
Summa fritt eget kapital		-6 690 436	-5 995 324
SUMMA EGET KAPITAL		14 731 838	15 930 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 925 534	0
Summa långfristiga skulder		2 925 534	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 474 431	4 356 188
Leverantörsskulder		79 854	331 842
Skatteskulder		395 052	381 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 17	232 006	127 167
Summa kortfristiga skulder		3 181 343	5 196 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 838 715	21 127 027

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-935 927	-1 990 498
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	204 192	204 192
	-731 735	-1 786 306
Erhållen ränta	1 774	10 635
Erlagd ränta	-295 185	-176 272
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 025 146	-1 951 942
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 644	-6 358
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-102 751	186 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 173 541	-1 771 520
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100 000	1 400 000
Amortering av lån	-56 223	-33 068
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 043 777	1 366 932
ÅRETS KASSAFLÖDE	-129 764	-404 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	335 323	739 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	205 559	335 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Änghagen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 - 80 år (0,84 - 1,25 %)
Fastighetsförbättringar	25 år (4 %)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala fastighetsavgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 077 310	1 008 012
Pantsättningsavgift	4 011	3 150
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 082 851	1 013 788

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	2 268	4 273
Summa	2 268	4 273

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gårdkostnader	0	1 099
Gemensamma utrymmen	7 870	3 860
Snöröjning/sandning	32 250	35 875
Förbrukningsmaterial	13 218	3 438
Summa	53 338	44 272

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Sophantering/återvinning	0	325
Dörrar och lås/porttele	0	2 879
VVS	3 793	0
Elinstallationer	0	1 964
Tak	84 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 774
Summa	88 168	7 942

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	1 967 466
Dörrar och lås	7 424	0
Fasader	359 166	0
Mark/gård/utemiljö	284 375	0
Summa	650 965	1 967 466

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	14 413	15 847
Vatten	72 069	69 199
Sophämtning/renhållning	41 311	33 936
Summa	127 793	118 982

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 602	17 654
Självrisk	92 871	0
Tomträttsavgäld	209 112	278 816
Bredband	61 640	61 488
Fastighetsskatt	200 025	195 027
Summa	599 250	552 985

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	988
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 000
Revisionsarvoden extern revisor	36 676	18 009
Fritids och trivselkostnader	0	1 047
Föreningskostnader	1 696	21 618
Förvaltningsarvode enl avtal	41 468	39 782
Överlåtelsekostnad	2 006	2 496
Pantsättningskostnad	6 020	2 364
Administration	1 585	5 014
Konsultkostnader	25 000	0
OBS - Används ej av SBC	4 375	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 630
Summa	119 195	102 947

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	137 250	7 437
Arbetsgivaravgifter	40 895	2 336
Summa	178 145	9 773

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	259 127	195 859
Dröjsmålsränta	2 048	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 283	0
Summa	264 458	195 859

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 111 984	23 111 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 111 984	23 111 984
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 513 397	-2 309 205
Årets avskrivning	-204 192	-204 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 717 589	-2 513 397
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 394 395	20 598 587
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 513 000	19 159 000
Taxeringsvärde mark	33 606 000	26 123 000
Summa	53 119 000	45 282 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	55 227	189 017
Klientmedel 2	109 200	0
Transaktionskonto	204 841	157 596
Borgo räntekonto	718	177 727
Summa	369 986	524 340

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 630	0
Förutbet tomträttsavgäld	69 704	0
Summa	74 334	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-11-11	4,63 %	588 291	596 410
SBAB	2026-09-14	4,11 %	2 346 666	2 366 778
SBAB	2025-07-01	4,74 %	1 375 500	1 393 000
SBAB	2025-05-20	4,27 %	489 508	
SBAB	2026-11-09	3,93 %	600 000	
Summa			5 399 965	4 356 188
Varav kortfristig del			2 474 431	4 356 188

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 181 645 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-390	-390
Uppl kostnad Extern revisor	18 338	0
Uppl kostn räntor	10 729	41 456
Uppl kostnad arvoden	71 625	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 504	0
Förutbet hyror/avgifter	0	86 101
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	109 200	0
Summa	232 006	127 167

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nabo sköter nu föreningens ekonomiska förvaltning.

Avgiftshöjning 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anneli Sandra Bäck
Styrelseledamot

Astrid Katarina Berg
Styrelseledamot

Christer Ljung
Styrelseledamot

Helen Wahlstedt
Ordförande

Tomas Blom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor