

Årsredovisning för

# Brf Ängslövet

769625-9931

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

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-11 |
| Underskrifter          | 12   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängslövet, 769625-9931, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen omfattar 44 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.  
Total yta 1 904 kvm.

Ängslövets bostadsrättsförening är ett privat bostadsföretag. Föreningen har äganderätt till marken och har inte längre delaktighet i samfällighet.

Ängslövets bostadsrättsförening har en aktuell underhållsplan som sträcker sig många år framåt i tiden.

Föreningen äger fastigheten Graniten 30 i Norrtälje.  
Fastigheten är försäkrad hos Moderna försäkringar.

Avsättning till yttre reparationsfond sker med 130 kr/kvm bostadsyta. Detta innebär 247 600 kr/år.

#### **Styrelse**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Ordförande                | Marianne Forsman       |
| Sekreterare               | Anna Liefvendahl       |
| Ordinarie styrelseledamot | Zinah Nordquist        |
| Ordinarie styrelseledamot | Anne Geidemark Rönning |

#### **Revisor**

Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå

### Föreningens verksamhet under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har kommunicerat med föreningens medlemmar bland annat gällande andrahandsuthyrningar och har även haft kontakt med mäklare gällande försäljning av lägenheter.

En höjning av avgiften med 5% gjord under året Ytterligare en höjning med 5% skett under årsskiftet 2024-2025.

Detta skett efter rekommendationer från vår bank, på grund av ränteläget, högre kostnad för el och fjärrvärme.

Värme och vatten ingår i avgiften.

Vatten har dragits in i gemensam tvättstuga.

Medlemmarna har informerats om en ny lag gällande att sortera matavfall. Ett sopkärl för hushållssopor tagit bort vilket föreningen spar 11 420 kr/år.

Under året hölls 12 styrelsemöten.

***Ekonomi***

| <i>Föreningens fastighetslån:</i> | <i>Belopp</i> | <i>Slutförfallodag</i> | <i>Räntesats</i> |
|-----------------------------------|---------------|------------------------|------------------|
| Roslagens Sparbank                | 6 987 500 kr  | 2026-11-15             | 3,16 %           |
| Roslagens Sparbank                | 6 000 000 kr  | 2026-02-15             | 1,90 %           |
| Swedbank Hypotek                  | 6 000 000 kr  | 2025-01-24             | 2,59 %           |

Fastighetslånen utgjorde per 2024-12-31 kr 18 987 500 och total ränta har erlagts med 551 072 kr .

***Slutord***

Avloppsspölning kommer att ske januari 2025. Vi kommer att fortsätta med att stabilisera vår ekonomi och upprätthålla en god kommunikation med våra medlemmar

## Flerårsöversikt

|                                            | 2024      | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                            | 2 454 327 | 2 297 893 | 1 951 584 | 1 888 999           |
| Resultat efter finansiella poster          | 401 231   | -4 013    | -117 623  | -124 510            |
| Soliditet, %                               | 63        | 62        | 62        | 62                  |
| Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt     | 1 234     | 1 154     | -         | -                   |
| Skuldsättning per kvm                      | 9 972     | 10 083    | -         | -                   |
| Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt | 9 972     | 10 083    | -         | -                   |
| Sparande per kvm                           | 316       | 157       | -         | -                   |
| Räntekänslighet                            | 8         | 9         | -         | -                   |
| Energikostnad per kvm                      | 368       | 321       | -         | -                   |
| Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter | 94        | 88        | -         | -                   |

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

## Definition av nyckeltal

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

### Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

### Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Förändringar i eget kapital

|                                          | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Fond för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Fritt eget<br/>kapital</i> |
|------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Vid årets början                         | 32 087 200                   | 790 411                             | -971 898                      |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>   |                              |                                     |                               |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                              | 247 600                             | -247 600                      |
| Årets resultat                           |                              |                                     | 401 231                       |
| <b>Vid årets slut</b>                    | <b>32 087 200</b>            | <b>1 038 011</b>                    | <b>-818 267</b>               |

## Resultatdisposition

|                                                                                        | <i>Belopp i kr</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -818 267, behandlas enligt följande: |                    |
| balanserat resultat                                                                    | -1 219 498         |
| årets resultat                                                                         | 401 231            |
| Totalt                                                                                 | -818 267           |
| disponeras för                                                                         |                    |
| Avsättning till fond för yttre underhåll                                               | 247 600            |
| balanseras i ny räkning                                                                | -1 065 867         |
| Summa                                                                                  | -818 267           |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 2 454 327                 | 2 297 893                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 2   | 46 165                    | 151 733                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>2 500 492</b>          | <b>2 449 626</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Fastighetens kostnader                                                      | 3   | -1 156 808                | -1 428 916                |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -123 116                  | -121 840                  |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -68 011                   | -135 207                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -200 306                  | -200 306                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 548 241</b>         | <b>-1 886 269</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>952 251</b>            | <b>563 357</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 52                        | 392                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 6   | -551 072                  | -567 762                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-551 020</b>           | <b>-567 370</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>401 231</b>            | <b>-4 013</b>             |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>401 231</b>            | <b>-4 013</b>             |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>401 231</b>            | <b>-4 013</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                             | 7          | 51 020 376        | 51 220 682        |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 51 020 376        | 51 220 682        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 51 020 376        | 51 220 682        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 10 500            | 35 519            |
| Övriga fordringar                              |            | 1                 | 883               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | -                 | 62 337            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 10 501            | 98 739            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 595 226           | 149 580           |
| Summa kassa och bank                           |            | 595 226           | 149 580           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 605 727           | 248 319           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 51 626 103        | 51 469 001        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 32 087 200 | 32 087 200 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 038 011  | 790 411    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 33 125 211 | 32 877 611 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -1 219 498 | -967 886   |
| Årets resultat                               |     | 401 231    | -4 013     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -818 267   | -971 899   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 32 306 944 | 31 905 712 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 12 777 500 | 12 000 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 12 777 500 | 12 000 000 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 6 210 000  | 7 197 500  |
| Leverantörsskulder                           |     | 66 086     | 159 340    |
| Övriga skulder                               |     | 34 013     | 3 218      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 231 560    | 203 231    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 6 541 659  | 7 563 289  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 51 626 103 | 51 469 001 |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 401 231                           | -4 013                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 200 306                           | 200 306                           |
|                                                                                     | <u>601 537</u>                    | <u>196 293</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>601 537</b>                    | <b>196 293</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 88 238                            | -47 267                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -34 129                           | -52 510                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>655 646</b>                    | <b>96 516</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -210 000                          | -210 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-210 000</b>                   | <b>-210 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>445 646</b>                    | <b>-113 484</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>149 580</b>                    | <b>263 063</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>595 226</b>                    | <b>149 579</b>                    |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>        | <i>År</i> |
|-------------------------------------|-----------|
| Immateriella anläggningstillgångar: |           |
| Materiella anläggningstillgångar:   |           |
| -Byggnader                          | 200       |

## Not 2 Nettoomsättning

|                          | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter              | 2 242 920                 | 2 102 612                 |
| TV box                   | 414                       | 26 910                    |
| Parkering                | 104 988                   | 99 780                    |
| Besöksparkering          | 15 584                    | 11 037                    |
| Elavgifter               | 106 013                   | 68 551                    |
| Pantsättningsavgifter    | 8 477                     | 10 397                    |
| Andrahandsuthyrning      | 1 313                     | 3 501                     |
| Erhållna statliga bidrag |                           | 62 199                    |
| Försäkringsersättningar  |                           | 62 337                    |
| Övriga intäkter          | 20 783                    | 2 303                     |
|                          | <b>2 500 492</b>          | <b>2 449 627</b>          |

I årsavgiften ingår varm- och kallvatten samt uppvärmning.

## Not 3 Fastighetens kostnader

|                                | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                             | 174 927                   | 166 745                   |
| Fjärrvärme                     | 185 828                   | 137 347                   |
| Vatten och avlopp              | 340 810                   | 260 080                   |
| TV Boxar                       | 46 992                    | 55 046                    |
| Renhållning                    | 82 858                    | 68 751                    |
| Snöröjning                     | 69 963                    | 116 129                   |
| Gräsklippning                  | 1 343                     | 4 495                     |
| Fastighetsservice enligt avtal | 104 993                   | 117 421                   |
| Reparationer och underhåll     | 76 263                    | 397 190                   |
| Fastighetsförsäkring           | 48 682                    | 65 573                    |
| Övriga fastighetskostnader     | 24 149                    | 40 139                    |
|                                | <b>1 156 808</b>          | <b>1 428 916</b>          |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                              | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ersättning till revisor      | 10 413                    | 63                        |
| Redovisningstjänster         | 71 663                    | 64 494                    |
| Förbrukning, kontorsmateriel | 6 579                     | 12 507                    |
| Övriga förvaltningskostnader | 30 341                    | 22 197                    |
| Bankkostnader                | 2 546                     | 2 463                     |
| Övriga kostnader             | 1 574                     | 20 116                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>123 116</b>            | <b>121 840</b>            |

## Not 5 Personalkostnader

|                   | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 57 300                    | 105 000                   |
| Sociala kostnader | 10 711                    | 30 207                    |
|                   | <b>68 011</b>             | <b>135 207</b>            |

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 551 072                   | 567 762                   |
| <b>Summa</b>           | <b>551 072</b>            | <b>567 762</b>            |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 53 061 310        | 53 061 310        |
|                                         | 53 061 310        | 53 061 310        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 840 628        | -1 640 322        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -200 306          | -200 306          |
|                                         | -2 040 934        | -1 840 628        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>51 020 376</b> | <b>51 220 682</b> |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                                    | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen           | 6 210 000         |
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen | 12 777 500        |
|                                                                                    | <b>18 987 500</b> |

Skulder som amorteras eller sätts om inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar             | 28 500 000        | 28 500 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>28 500 000</b> | <b>28 500 000</b> |

## **Underskrifter**

Norrtälje 2025-

Marianne Forsman  
Styrelseordförande

Anna Liefvendahl

Zinah Nordquist

Anne Geidemark Rönning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma