

Årsredovisning för

Brf Ängen

746000-1477

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	14-15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängen, 746000-1477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö.

Grundfakta om föreningen

Vid ett konstituerande möte på kafé Residens, Adelgatan 7, den 18 november 1937 beslöt de 19 närvarande som tecknat sig för en bostadsrätt att bilda en bostadsrättsförening med ändamål att inköpa tomten n:r 1 i kv 48 Ängen inom stadsdelen Sofielund. I frågan om föreningens namn fanns det två förslag att ta ställning till, Ängen och Söderängen. Mötet beslutade att föreningens namn skulle vara Bostadsrättsföreningen Ängen. Till ledamöter i styrelsen valdes järnarbetaren Bror Erik Karlsson, stuveriarbetaren Nils Axel Jakobsson och hattmakaren Louis Wilhelm Rosén. Bostadsrättsföreningen och föreningens ekonomiska plan registrerades av Länsstyrelsen den 31 december 1937. Under 1938 uppfördes fastigheterna Osbygatan 14 och Hässleholmsgatan 5A och 5B. Den 14 februari 1939 avhöll Bostadsrättsföreningen Ängen sitt första årsmöte på Restaurang Heleneholm, Ystadvägen 23 i närvaro av 34 röstberättigade medlemmar. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023 hos Bolagsverket. Brf Ängen har sitt säte i Malmö och är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten

Adresser: Hässleholmsgatan 5A och 5B samt Osbygatan 14.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>
1	7
1,5	11
2	4
2,5	5
3	2
3,5	3
4,5	1
18	33

Gemensamma lokaler

Tvättstuga och torkrum

Hobbyrum

Källarrum med toalett, dusch och handfat

Övriga lokaler

Samlingslokal, vinden

Torkvind

Kontorslokal, vinden

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 44 medlemmar, vid årets slut hade föreningen 45 medlemmar.

Överlåtelse

33 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett, varav en gåva del av lägenhet. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Beviljade andrahandsuthyrning: sex stycken, med det avser tre lägenheter.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024

Amanda Ekblom	Ordförande
Nathalie Jansse	Ledamot
Carl Jonsson	Suppleant
Johan Olsson	Suppleant
Kristina Slade	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Arild Nilsson & Birgitta Sundin

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Interesta AB
Juridisk rådgivning	Bostadrätterna
Trappstädning	Riksbyggen
Bredband Fiber	Telenor
TV	Tele 2
Underhåll tvättmaskiner och torktumlare	EP-Service Kyl & Maskin AB
Klottersanering	Klottrets fiender nr 1
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Skadedjursbekämpning	Anticimex & Länsförsäkringar
Sopkärlstvätt	Sopkärlstvätt Kärltvätt i Malmö AB
Sophantering/återvinning	VA-Syd & Ragnsells
El och fjärrvärme	Eon
Underhåll och halkbekämpning gångbanor	Svedala Utetjänst
Nyckelhantering	Safe Team
Underhållsplan	Epcon KPA Konsult AB

Ekonomi

Styrelsen har under året fört en dialog tillsammans med Swedbank och med Interesta AB avseende hantering av föreningens överskottslikviditet och föreningens lån. En budget 2025 har arbetats fram. Till följd av ökade ränte- och driftkostnader så beslutade styrelsen att höja avgiften med 10 % från maj 2024.

Bostadsrättsföreningen bedöms ha fortsatt god likviditet och planerar för ytterligare underhåll under kommande år. Det har dock tagits beslut om att avvakta med underhåll som inte är absolut nödvändigt för att få en bättre överblick i föreningens sparande samt ekonomi.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som togs fram 2017 och som stäcker sig till 2027.

Tidigare utfört underhåll samt kommande :

Beskrivning:	År:
Byte samtliga trycksatta tappvattenstammar i kök och badrum.	1990-91
Trappuppgångar målades om av två konstnärer.	1997
Byte samtliga lägenhetsdörrar till Swedoor, säkerhetsdörrar.	1997
Omläggning tak.	2001
Byggsdes nytt cykelställ och träplank uppfördes mot angränsande innergårdar.	2002
Byte samtliga fönster. Gamla innerfönster behölls och ytterfönster byttes till 2-glas ljudisolerande.	2003-04
Portar putsades och lackades.	2004
Omkakling tvättstuga.	2005
Elstambyte i hela fastigheten. I lägenheter fram till vägg- takuttag.	2006
Innergården renoverades.	2012
Fiberoptiskt bredband till fastigheten, cat6 bredbandsuttag i samtliga lägenheter.	2013
Relining avloppsstammar.	2014
Lågt järnstaket - modell 30-tal - runt tomtmarken mot Osbygatan.	2015
Ny dörr med kodlås till trappan Osbygatan 14.	2016
Nya termostatventiler i radiatorer i lägenheter och gemensamma utrymmen.	2016
Stora porten mot innergården helrenoverades - originalkulör och nya kopparplåtar.	2016
Rensning och spolning av hängrännor.	2017
OVK	2017
Renovering av vissa gemensamma utrymmen i källare.	2018
Mangeln flyttades till tvättstugan.	
Mangelrummet gjordes om till WC och duschrum.	
Ny värmepumpstorktumlare installerad.	2018
Energideklaration.	2018
Radonmätning 2018-12-10 -- 2019-02-10	2018-19
Smart avloppsfälla i fastighetens huvudavloppsstam.	2019
Flera s k rättstopp installerades i avloppsstammar i källare.	
Ny värmecentral med undertrycksavgasare Elysator.	2019
Elektronisk rättfälla på innergården.	2020
Underhållsspolning vertikala avloppsstammar från kök/badrum.	2021
Nya digitala vattenmätare o installation av återströmningsskydd i inkommande ledning.	2021
Div elunderhåll. Nya armaturer i torkrum o vaktmästarförråd.	2021
Nya strömbrytare till två tvättmaskiner och värmepumpstorktumlare.	
återströmningsskydd i inkommande ledning.	
Nytt träplank mot granngården Osbygatan 16.	2022
Underhåll (inoljning) portar Hässleholmsgatan 5A, 5B och Osbygatan 14.	2022
Underhåll tvättmaskiner och torktumlare enl serviceavtal.	2022
OVK	2022
Rensning av takrännor.	2023
Filmning av stammar i botten.	2023
Relining av stammar i bottenplattan.	2024
Ny rättfälla på innergården.	2024
Kontroll av jordfelsbrytare.	2024
Underhåll tvättmaskiner och torktumlare enl. avtal.	2024/03
	2024/09
	2025/03
Rensning av takrännor.	2024
Byte av rör i tvättstugan.	2024
Ny låscylinder hobbyrummet.	2024

Taktvätt.	2025
Rännor ner till källaren.	2025
Krokar till barnvagnar.	2025
3 platser till lådcyklar.	2025

Planterat underhåll 2025

Inget utöver det som står ovan

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att förningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 270 441	1 271 148	1 199 346	
Resultat efter finansiella poster	-70 943	-60 390	-735	
Soliditet, %	11	11	10,9	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	729	691	635	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	434	435	435	
Lån, kr/m ²	3 119	2 947	2 947	
Genomsnittlig skuldränta, %	4,60	4,59	4,30	
Räntekänslighet %	4	4	5	
Energi kostnad kr/m ²	262	251	219	
Driftskostnad, kr/m ²	396	361	382	

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	43 125		33 767	-60 390	16 502
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-60 390	60 390	
Underhållsfond, avsättning		759 755	-759 755		
Årets resultat				-70 943	-70 943
Vid årets slut	43 125	759 755	-786 378	-70 943	-54 441

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-26 623
årets förlust	-70 943
Totalt	-97 566

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	110 000
i ny räkning överförs	-120 516
Summa	-10 516

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Föreningen har under 2024 tagit tidigare års kostnader som inte har varit resultatförda.

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader
Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.
Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 270 441	1 271 148
Övriga rörelseintäkter		97 821	22 460
		<u>1 368 262</u>	<u>1 293 608</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-837 258	-766 760
Administrationskostnader	6	-111 383	-41 430
Löner och ersättningar	4	-125 291	-116 800
Avskrivningar av byggnader	7	-125 419	-105 791
Rörelseresultat		<u>168 911</u>	<u>262 827</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 349	21 099
Räntekostnader		-244 638	-242 425
Resultat efter finansiella poster		<u>-53 378</u>	<u>41 501</u>
Bokslutsdispositioner		-	-110 000
Skatt på årets resultat		-	8 109
Årets resultat		<u>-70 943</u>	<u>-60 390</u>
Resultat före skatt		<u>17 565</u>	<u>-</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 817 506	5 092 583
		5 817 506	5 092 583
Summa anläggningstillgångar		5 817 506	5 092 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 483	22 247
Aktuell skattefordran		-	66 916
Övriga fordringar		10 083	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 076	85 044
		92 642	174 207
Kassa och bank		569 536	921 406
Summa omsättningstillgångar		662 178	1 095 613
SUMMA TILLGÅNGAR		6 479 684	6 188 196

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		43 125	43 125
Fond för yttre underhåll		759 755	-
		<u>802 880</u>	<u>43 125</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-26 623	33 767
Årets resultat		-70 943	-60 390
		<u>-97 566</u>	<u>-26 623</u>
Summa eget kapital		<u>705 314</u>	<u>16 502</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		-	589 880
		<u>-</u>	<u>589 880</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		-	169 875
		<u>-</u>	<u>169 875</u>
Långfristiga skulder			
Obligationslån	8	-	5 135 820
		<u>-</u>	<u>5 135 820</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	5 435 820	-
Leverantörsskulder		56 446	-
Skatteskulder		5 902	52 437
Övriga kortfristiga skulder		35 163	152 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 474	71 680
		<u>5 756 805</u>	<u>276 119</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 462 119</u>	<u>6 188 196</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			
Rörelseresultat		168 911	262 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m			
Avskrivningar		121 427	105 791
		<u>290 338</u>	<u>368 618</u>
Erhållen ränta		22 349	21 099
Erlagd ränta		-244 638	-242 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		68 049	147 292
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 649	14 649
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		57 343	57 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten		140 041	219 283
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 135 820	5 135 820
Amortering av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 135 820	5 135 820
Årets kassaflöde		5 275 861	5 355 103
Likvida medel vid årets början		921 405	921 406
Likvida medel vid årets slut		6 197 266	6 276 509

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnad	50
- Rörssystem	50
- Ombyggnad trapphus & dörrar	50
- Cykelskjul	50
- Tak & Balkonger	50
- Fönster	50
- Realing avloppsrör	50
- Tvättstuga	50
- Värmeväxlare	50

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med upplåten bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifter.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta, plus kostnader som ej avser den normala verksamheten.
Energi kostnad per m ²	El och vatten dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta

I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 205 101	1 205 808
Avgifter/bredband	65 340	65 340
Summa	1 270 441	1 271 148

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner, revisionskostnader	44 000	59 400
Styrelsearvoden	59 167	43 000
Sociala avgifter, arbetsgivaravgift	22 124	14 400
	125 291	116 800

Arvoden

Till föreningens valda styrelseledamöter som satt till och med 20240531 har det utgått arvode på 30 000 kr (inkl. skatter och soc avgifter), resterande 7 månader har ännu inte utbetalats till sittande styrelseledamöter. Till föreningens valda revisorer har 3 000 kr (inkl skatter och soc avgifter) utgått för verksamhetsåret.

Uppbokning är gjord för arvode 2024, med 29 167 kr inkl. skatter och arbetsgivaravgift, som avser 7 månader 2024, detta kommer att betalas ut under 2025. Kommande år så kommer styrelsen att få sitt arvode utbetalt i december för 7 månader juni-dec, resterande 5 månader av verksamhetsåret betalas ut i maj nästkommande år.

Anställda

Thomas, Samuel och Birgitta har under verksamhetsåret delat på vaktmästarsysslan med ansvar för tillsyn av fastighet, gemensamma ytor och trädgård/övrigt. Anställningarna omfattar 10 timmar per månad för Thomas och 5 timmar vardera för Birgitta och Samuel.

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	63 086	45 053
Värme	261 870	289 243
Vatten och avlopp	131 317	103 370
Renhållning, städning, sophämtning	55 241	84 474
Försäkring	33 498	29 139
Kabel-TV, internet, programvaror	99 813	68 617
Förbrukningsmaterial	3 337	2 204
Fastighetsskötsel	68 605	-
Övriga fastighetskostnader		1 154
Snöröjning	6 437	-
Summa driftskostnader	723 204	623 254

Reparationer och underhåll

Löpande underhåll

55 924

91 069

Summa reparationer och underhåll

55 924

91 069

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

58 130

52 437

Summa

837 258

766 760

Not 6 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	48 650	26 180
Revision, årsredovisning	2 100	-
Överlåtelse och pantsättningsavgift	2 006	-
Övriga externa kostnader	3 304	-
Övriga förvaltningskostnader	37 978	8 030
Föreningsavgifter	7 220	7 220
Konsultarvoden	10 125	-
Summa	111 383	41 430

Revisionskostnad för föregående år är lagd under löner.

Tidigare års diverse kostnader är lagda under administrations kostnader.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	345 000	345 000
Värdehöjande åtgärder	7 434 168	6 574 346
Markanläggningar	533 073	542 553
Vid årets slut	8 312 241	7 461 899
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 383 005	-2 167 214
-Avsättning fond 0,5% av taxv	-	-110 000
-Årets avskrivning	-125 419	-105 791
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 508 424	-2 383 005
Redovisat värde vid årets slut	5 803 817	5 078 894
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	13 800 000	13 800 000
Mark	8 200 000	8 200 000
Summa taxeringsvärden	22 000 000	22 000 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank 308-9	3,133%	2025-05-28	1 115 000	1 115 000
Swedbank 309-7	3,133%	2025-05-28	1 115 820	1 115 820
Swedbank 400-3	3,232%	2025-04-28	1 715 000	1 715 000
Swedbank 378-1	3,133%	2025-05-28	1 490 000	1 190 000
			5 435 820	5 135 820

Kortfristig del av långfristig skuld 5 435 820 -

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Amanda Ekblom

Natahlie Jansse

Carl Jonsson

Johan Olsson

Kristina Slade

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

Revisor
Arild Nilsson

Revisor
Birgitta Sundin

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende