



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Ängshem



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ängshem med säte i LUND org.nr. 745000-0463 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och tomten på fastigheten Ängen 12 i Lunds kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängen 12	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar via upphandling HSB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	780
Totalt 22 objekt		780

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 3 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Anders Oskarsson	Ordförande	
Anders Hjortvall	Ledamot	
Camilla Charlot Lindegren	Ledamot	2024-04-18
Thelma Hedén	Ledamot	
Pär Larsson	Suppleant	
Anna Rudenstam	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Oskarsson, Anders Hjortvall, Pär Larsson, Anna



Rudenstam.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Oskarsson, Anders Hjortvall, Anna Rudenstam, Camilla Charlot Lindegren och Thelma Hedén.

Revisorer har varit: Henrik Amilon vald av föreningen.

Valberedning har varit: Birgitta Nordström och Sara Brockstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-14.

Under 2024 har inga speciella reparationsbehov uppstått på vår fastighet. OVK besiktning skedde i april med godkänt resultat. Årets städdag avhölls den 25 November.

Föreningen har under året haft avtal med följande leverantörer:

Vattenfall via upphandling HSB ----- elavtal

Kraftringen ----- fjärrvärme, underhållsavtal för värmeanläggning, elnät

VA-syd ----- vatten , avlopp

Tele 2 ----- kabel-TV och möjlighet att sluta avtal för bredbandsabbonneman

HSB Skåne ----- ekonomisk förvaltning

Länsförsäkringar via upphandling HSB ----- Fastighetsförsäkring

Lunds kommun ----- sophämtning, gångbaneskötsel

TR Miljöservice ----- Städning trapphus o tvättstuga

Ekonomi 2024:

Kraftringen höjde fjärrvärmesatsten med 8% från årskiftet. Vintermånaderna var ovanligt kalla men november december varma så uppvärmningen förbrukade ungefär lika mycket energi som 2023. Värmekostnaderna ökade därför väsentligen med kraftringens 8 procent höjning. VA taxan höjdes 17%. Indexuppräknings på det mesta vi köper in har givit kostnadsökningar (notera att indexuppräknings görs vid nyår så de som påverkar 2024 är egentligen färgade av inflationen under 2023). Sammanlagt har utgifterna för driften ökat med ca. 6% sedan 2023. Medelräntan råkar vara ungefär densamma som 2023. Avgiftshöjningen på 4% vid årets ingång har någorlunda täckt in kostnadsökningarna för inköpta varor och tjänster men även med de två tidigare avgiftshöjningarna 2022 och 2023 på sammanlagt 7% räcker det inte för att täcka in de stora räntehöjningarna som skett sedan sommaren 2022. Summa summarum: om vi inte tummar på att täcka långsiktigt underhåll som vanligt (avskrivningar och avsättning till underhållsfond) ger året ett underskott som vi i huvudsak kan balansera med vårt

ackumulerade överskott sedan tidigare år.

Budget 2025:

Vid slutet av 2024 betalar vi 4,1% i ränta. Vi har budgeterat för en medelränta 2025 på 3.25%. Det bör innebära ca 30000kr i lägre räntekostnader. Kraftringen har aviserat höjning med 13%. VA taxan ökar med närmare 30%. Övriga kostnader har antagits öka med 2%. Eftersom ackumulerade buffertmedel nu är förbrukade ökade vi alla avgifter med 5% från årskiftet. Räntemarginalen på vårt lån omförhandlas i Juni 2025. Med höjningen hamnar vi förhoppningsvis nära nollresultat. Vi får dock inse att vi bygger kassa långsammare än under lågränteåren då vi alltid gått lite plus och byggt upp en buffert.

På årsmötet beslutades att göra en omläggning av elen till ett gemensamt abonnemang med individuell mätning och debitering till medlemmarna. Fördelen är att de för lägenheterna sammanlagda fasta avgifterna för el reduceras markant. En upphandling resulterade i offert från 3 IMD leverantörer gjordes i oktober- Den 13 Januari 2025 skedde installationen. Omändringen innebär att föreningen får ökade kostnader för abonnemang, mätning, debitering och moms hantering. Föreningen blir momsredovisare för försäljning av el till medlemmarna. Handeln innebär att inget mervärde skapas vid försäljningen så utgående och ingående moms tar ut varandra. Lika fullt skall momsen redovisas. En positiv aspekt blir att momsen på installationen blir lyftbar. Höjningen ovan på 5% innehåller inget av kostnadshöjningarna som föranleds av omläggningen. Avsikten är att när alla löpande kostnadsökningar föranledda av omläggningen är kända göra en avgiftshöjning för att täcka in denna flyttning av kostnader från medlemmarna till föreningen.

Allmän kommentar:

Styrelsearbete och skötsel av fastigheten i en liten förening som vår är en utmaning. Dels vill man dra nytta av litenheten men man måste också inse att vi inte har några stordriftsfördelar vid inköp av tjänster och underhåll och att våra relativt små projekt blir mindre attraktiva att ge offert på. Det ser vi vid alla upphandlingar och inte minst vid placering av lån. Att sköta så mycket som är möjligt och lämpligt i egen regi är därför en nyckel till låg driftskostnad. Kontinuitet i detta arbete har kunnat upprätthållas under många år men det är viktigt för framtiden att få en ledningsfunktion som är robust även vid stor medlemsomsättning. Arbetet för att nå detta med en lämplig mix av inköpta tjänster och eget arbete pågår. Digitaliseringen ger möjlighet att på ett enkelt sätt involvera även medlemmar som inte bor i huset i styrelsearbete.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Åtgärder före 1980 är inte kända. Årtal före år 2004 är något osäkra.

Årtal	Åtgärd
1980	Installation av fjärrvärme
1982	Trädgården ändras till biluppställning
1990	Byte till plåttak
1995	Byte av fönster och ytterdörr i trapphus till underhållsfri. Målning av trapphus
1996	Separation av dagvatten och avlopp
1996	Ytterkarm på fönster och balkongdörrar byts till underhållsfritt material. Träkarmer kläds in i vitlackad Al-plåt
2004	Omputsning av burspråk
2004	Byte till bullerdämpade glas, vån 1,2,3 mot Södra Esplanaden
2005	Renovering av samtliga balkonger. Betongplatta och järnbalkar lagas. Järndetaljer målas
2008	Uppgradering av coaxialkabelnätet till digital TV och bredband
2009	Omfogning av vån 1-3 på gavel. Byte källarfönster till glasblock
2009	Fullständigt byte av köksstammar och alla tappvattenledningar. Avloppsstammar i badrum relinas
2012	Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter. Utsidan bekostas av föreningen. Postboxar installeras
2015	Renovering av tvättstuga, anläggningsarbete utemiljö
2015	Byte till fastighetsmaskiner för tvätt o tork. Elsäkring utökas
2018	Inköp av standard tvättmaskin som komplement
2019	Kodlås på ytterdörr
2021	Byte av undercentral för fjärrvärme
2022	Omfogning all tegel mot Esplanaden (100m ²) samt övre delen mot Mariagatan (53m ²)
2022	Målning av tak mot Södra Esplanaden
2022	Rostskydd av bärande balkar på samtliga balkonger. Mindre lagning av ytskikt på 6 balkonger

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Som nämnts ovan har omändringen till gemenamt elabonnemang med individuell mätning och debitering just genomförts. Denna omändring innebar att stora delar av elcentralen bytts till ny utrustning. Andra elarbeten som är aktuella är byte av lysrörsarmaturer i gemensamma utrymmen mot LED diton. I sammanhanget byts gamla elledningar i källare och på vind.

Under 2024 har problemet med att allmänheten använder våra sopkärl blivit besvärande. För tillfället löser vi det med att ställa vissa sopkärl längre in på gården och rulla ut dem till gatan när tömning skall ske. Vi bör hitta en lösning. Bygga ett "miljöhus" vill vi nog inte. Närmast tänkbar är låsbara skåp utmed gatan. Sådana tar obetydligt större plats än ett 390 liters kärl.

Sopkärlen liksom elarbetet i gemensamma utrymmen hoppas vi finansiera med inestående kassa. Kassauppbyggnaden är lägre än vanligt i dessa tider. I den skakiga situationen med räntor och andra kostnader avvaktar vi lite innan vi ger oss på dessa projekt med elen som första prioritet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	87	105	176	160	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 844	2 873	2 860	2 439	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 844	2 873	2 860	2 439	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	261	225	213	232	0
Årsavgifter, kr/kvm	631	586	552	547	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	90	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	665	644	610	588	0
Nettoomsättning, tkr	518	500	476	458	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	-3	-215	53	0
Soliditet, %	12	13	13	22	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader för uppvärmning och vatten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 52 86 kr.

För att undvika framtida förluster har styrelsen beslutat en höjning utav årsavgifterna som har registrerats per 2025-01-01 med 5%, detta enligt budget. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 173	0	0	27 173
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	267 644	0	22 500	290 144
S:a bundet eget kapital, kr	294 817	0	22 500	317 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	42 639	-2 783	-22 500	17 356
Årets resultat, kr	-2 783	2 783	-24 422	-24 422
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 856	0	-46 922	-7 066
S:a eget kapital, kr	334 673	0	-24 422	310 251

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	39 856
Årets resultat, kr	-24 422
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 066

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	518 481	499 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 712
Summa Rörelseintäkter		518 481	502 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-343 404	-308 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-13 033	-12 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-84 786	-84 786
Summa Rörelsekostnader		-441 224	-405 789
Rörelseresultat		77 257	96 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 163	1 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-102 843	-100 840
Summa Finansiella poster		-101 680	-99 560
Resultat efter finansiella poster		-24 422	-2 783
Resultat före skatt		-24 422	-2 783
Årets resultat		-24 422	-2 783



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	2 276 612	2 350 756
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	6 910	17 553
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 283 522	2 368 309
Summa Anläggningstillgångar		2 283 522	2 368 309

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	3 688	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 107	7 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	7 211	7 067
Summa Kortfristiga fordringar		16 006	14 254

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	329 911	277 049
Summa Kassa och bank		329 911	277 049

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		2 629 439	2 659 612
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	27 173	27 173
Fond för yttre underhåll	Not 16	290 144	267 644
Summa Bundet eget kapital		317 317	294 817

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 17	17 356	42 639
Årets resultat	Not 18	-24 422	-2 783
Summa Ansamlad förlust		-7 067	39 856

Summa Eget kapital		310 251	334 673
--------------------	--	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 218 125	2 240 625
Leverantörsskulder	Not 20	23 259	20 438
Skatteskulder	Not 21	2 349	3 054
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	3 688	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	71 768	60 822
Summa Kortfristiga skulder		2 319 189	2 324 939

Summa Skulder		2 319 189	2 324 939
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		2 629 439	2 659 612
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 257	96 777
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	84 786	84 786
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	84 786	84 786
Erhållen ränta	1 163	1 280
Erlagd ränta	-102 505	-103 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 702	79 750
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 752	13 864
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 412	-5 135
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 660	8 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 362	88 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-22 500	9 950
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 500	9 950
Årets kassaflöde	52 862	98 429
Likvida medel vid årets början	277 049	178 620
Likvida medel vid årets slut	329 911	277 049



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	474 960	456 696
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	16 884	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	21 080	20 870
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror informationsöverföring	5 628	20 160
	Övriga primära intäkter	5 449	9 798
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	524 001	507 524
	Hyresbortfall	-5 520	-7 670
	<i>Summa</i>	-5 520	-7 670
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	518 481	499 854
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	2 712
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 712
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-16 230	-16 072
	Reparationer	0	0
	El	-18 394	-17 965
	Uppvärmning	-146 858	-135 240
	Vatten	-38 491	-22 330
	Sophämtning	-21 992	-23 536
	Fastighetsförsäkring	-4 830	-3 855
	Kabel-TV och bredband	-23 775	-22 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 450	-23 835
	Förvaltningsavtalskostnader	-40 884	-43 506
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-343 404	-308 941
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 806	-5 286
	Extern revision	-1 475	-1 450
	Övriga förvaltningskostnader	-5 753	-5 325
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-13 033	-12 061

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-74 144	-74 144
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 643	-10 643
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-84 786	-84 786
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 163	1 280
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 163	1 280
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-102 843	-99 617
	Övriga räntekostnader	0	-1 223
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-102 843	-100 840
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 732 056	3 732 056
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 980	16 980
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 749 036	3 749 036
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 398 280	-1 324 136
	Årets avskrivningar	-74 144	-74 144
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 472 424	-1 398 280
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 276 612	2 350 756
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	19 600 000	19 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 250 000	2 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 250 000	2 250 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	89 455	89 455
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	89 455	89 455
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-71 902	-61 259
	Årets avskrivningar	-10 643	-10 643
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-82 545	-71 902
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 910	17 553
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	3 688	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	3 688	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	5 107	7 187
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 107	7 187
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	1 232	1 131
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 979	5 936
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	7 211	7 067
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	269 787	217 982
	Bankkonto 8	60 124	59 068
	<i>Summa Kassa och bank</i>	329 911	277 049
Not 15	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	27 173	27 173
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	27 173	27 173

Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

290 144

267 644

*Summa Fond för yttre underhåll***290 144****267 644**

Not 17	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

17 356

42 639

*Summa Balanserat resultat***17 356****42 639**

Not 18	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-24 422

-2 783

*Summa Årets resultat***-24 422****-2 783**

Not 19	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Sparbanken Skåne AB

4,1%

2025-02-28

2 218 125

22 500

2 218 125**22 500**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 218 125

Kortfristig del

2 218 125

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

22 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

90 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,10%

Finns swap-avtal

Nej

Not 20	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

23 259

20 438

*Summa Leverantörsskulder***23 259****20 438**

Not 21	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

2 349

3 054

*Summa Skatteskulder***2 349****3 054**

Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

3 688

0

*Summa Övriga skulder***3 688****0**

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

43 557

35 975

Upplupna räntekostnader

382

44

Övriga upplupna kostnader

27 829

24 803

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***71 768****60 822**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Ängshem, org.nr 74500-0463

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ängshem för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Malmö 2025-03-25



Henrik Amilon, av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ängshem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS OSKARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:14:02



THELMA HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 19:40:24



ANDERS HJORTVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:07:28



HENRIK AMILON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:21:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ängshem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK AMILON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:19:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.