

Bostadsrättsföreningen Ängsliljan

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Ängsliljan

Org.nr: 769628-2099

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsiljan, 769628-2099, med säte i Uppsala, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ylva Raymand	2026
Ledamot	Agneta Isaksson	2025
Ledamot	Arash Borna	2026
Ledamot	Barbro Ljunghammar	2025
Ledamot	Eva Wadell	2026
Suppleant	Erik Hedman	2025
Suppleant	Magnus Söderberg	2025
Suppleant	Charlotte Wenstöm	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Heidi Nestlén
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Lennart Norgren

Anders Fredenvall

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Luthagen 87:1 i Uppsala kommun med därpå uppförd byggnad med 104 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Formgatan 9-11, Pålgatan 12-16 och Pelargatan 22-28.

Föreningen upplåter 104 lägenheter med bostadsrätt samt 36 parkeringsplatser och 53 garageplatser med hyresrätt.



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
7	34	27	21	13	2

Total tomtarea:	4 930	kvm
Total bostadsarea:	8 008	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 008	kvm
Total garagearea:	1 590	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Returpappercentralen
Elavtal avseende volym	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Mätning Vatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandsäkra
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal värmesystem	Kiona
Serviceavtal portar	Certego
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 357 135 kr (507 700 kr 2023) och planerat underhåll för 659 713 kr (196 100 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-02-05 av Fastum. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och totala kostnaden uppgår till 137 854 744 kr.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 757 095 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 287 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av hisstelefon och växelriktare.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har bostadsrättsföreningen genomfört flera viktiga åtgärder och förbättringar för att säkerställa en välskött och trygg boendemiljö för våra medlemmar.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

Avtalet med UBC (Bredablick) för teknisk förvaltning sades upp för omförhandling. Efter ett sedvanligt offertförfarande valde föreningen att fortsätta samarbetet med Bredablick för både fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Underhåll och investeringar

- Vid underhållsspolning av avloppsstammarna upptäcktes mycket kalkansamlingar, vilket innebar att spolningen var nödvändig för att säkerställa god funktion och förebygga framtida problem. Styrelsen har beslutat att underhållsspolning ska genomföras vart tredje år och detta har nu lagts in i föreningens långsiktiga underhållsplan.
- Nödtelefonerna i hissarna har uppgraderats till 5G, då 2G-nätet kommer att stängas ned inom kort. - Gångdörren i garageporten har stängts för att minska risken för att obehöriga får tillträde till garaget och källarplanet.
- Veterankraft anlätades för att renovera föreningens utemöbler.

Reklamationer till JM

Under året har styrelsen utfört två reklamationer till JM:

1. En reklamation angående vattenskador orsakade av läckage av avloppsluftningarna på vinden. JM vill ej anta denna reklamation då garantin på material endast är 5 år. Diskussion förs mellan JM och styrelsen.
2. En reklamation gällande kakel som lossnat i ett badrum. Reklamationen om kaklet har blivit antagen och åtgärdats av JM.

Ekonomi och avgifter

- I oktober omsattes ett av föreningens tre lån till en ränta om 2,51 %, bundet på tre år.
- Styrelsen beslutade om en extraamortering på 2 miljoner kronor för att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.
- På grund av ökade kostnader för både fastighetslån och drift beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 % från och med januari 2025.

Arbete för trivsel och trygghet

- En gemensam arbetsdag med ogräsrensning och andra gårdsarbeten anordnades den 18 maj. Deltagarna bjöds på grillkorv, kaffe och saft i det vackra vädret.
- En cykelrensning genomfördes både i cykelrummen och på utomhusplatserna. Uppsala Returcyklar AB anlätades för arbetet.
- Tyvärr uppstod fuktskador i fastigheten, vilket medförde extra arbete för styrelsen och olägenheter för drabbade medlemmar, särskilt i trapphuset på Pelargatan 24.

Sociala aktiviteter

Året avslutades med en trevlig medlemsträff i form av ett glöggmingel på gården, där vi samlades i skenet av vår fina adventsgran.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 174 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 174 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 17 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	7 869	7 830	6 537	6 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 066	643	182	405
Förändring av underhållsfond	4 658	2 561	374	390
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 488	319	1 676	1 816
Sparande kr/kvm	191	312	265	286
Soliditet, %	77	77	77	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	860	739	713	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	76	87	87
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	808	691	664	664
Driftkostnad kr/kvm	363	300	284	252
Energikostnad kr/kvm	212	176	141	125
Ränta kr/kvm	194	112	98	110
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	287	287	47	52
Skuldsättning kr/kvm	7 915	8 408	8 564	8 720
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	9 486	9 920	10 104	10 288
Räntekänslighet (%)	11	13	14	14
Snittränta, (%)	2.45	1.35	1.16	1.28

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av varmvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Resultatet är även påverkat av ökade räntekostnader pga lån som löpt ut och lagts om med högre ränta under året. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	266 215 000	2 009 614	915 952	643 112
Disposition enligt föreningsstämma			643 112	-643 112
Avsättning till underhållsfond		2 757 095	-2 757 095	
Avsättning till underhållsfond 2023		2 757 000	-2 757 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-659 713	659 713	
Ianspråktagande av underhållsfond 2023		-196 100	196 100	
Årets resultat				- 1 066 146
Vid årets slut	266 215 000	6 667 896	- 3 099 218	- 1 066 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 001 836
Årets resultat före fondändring	- 1 066 146
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 757 095
Årets ianspråktagande av underhållsfond	659 713
Summa över/underskott	- 4 165 364

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 165 364
Totalt	- 4 165 364

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

7 376 434

6 372 086

Övriga rörelseintäkter

3

492 721

1 458 069

Summa rörelseintäkter

7 869 155

7 830 155

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 501 407

-3 586 411

Övriga kostnader

5

-276 296

-275 690

Personalkostnader

6

-142 327

-124 681

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 236 732

-2 236 735

Summa rörelsekostnader

-7 156 762

-6 223 517

RÖRELSERESULTAT

712 393

1 606 638

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

78 997

112 655

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 857 536

-1 076 181

Summa finansiella poster

-1 778 539

-963 526

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 066 146

643 112

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 066 146

643 112

ÅRETS RESULTAT

-1 066 146

643 112



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	341 221 800	343 458 532
Summa materiella anläggningstillgångar		341 221 800	343 458 532
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		341 221 800	343 458 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	235
Övriga fordringar		14 433	43 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 143 607	194 634
Summa kortfristiga fordringar		1 158 040	238 592
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	4 869 793	6 833 189
Summa kassa och bank		4 869 793	6 833 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 027 833	7 071 781
SUMMA TILLGÅNGAR		347 249 633	350 530 313



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 215 000	266 215 000
Underhållsfond		6 667 896	2 009 614
Summa bundet eget kapital		272 882 896	268 224 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 099 218	915 952
Årets resultat		-1 066 146	643 112
Summa fritt eget kapital		-4 165 364	1 559 064
SUMMA EGET KAPITAL		268 717 532	269 783 678
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	49 138 088	77 966 740
Summa långfristiga skulder		49 138 088	77 966 740
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		49 138 088	77 966 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	26 828 652	1 473 652
Leverantörsskulder		1 156 773	320 690
Skatteskulder		5 436	14 742
Övriga skulder		14 879	15 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 388 273	955 057
Summa kortfristiga skulder		29 394 013	2 779 895
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		29 394 013	2 779 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 249 633	350 530 313



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	712 392	1 606 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 236 732	2 236 735
Summa	2 949 124	3 843 373
Erhållen ränta	78 997	112 655
Erlagd ränta	-1 857 536	-1 076 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 170 586	2 879 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-919 448	120 617
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 259 118	-97 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 510 256	2 903 378
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-3 473 652	-1 473 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 473 652	-1 473 652
Årets kassaflöde	-1 963 396	1 429 726
Likvida medel vid årets början	6 833 190	5 403 464
Likvida medel vid årets slut	4 869 794	6 833 190



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	10 - 15

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

6 470 938

2023

5 530 536

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

905 496

854 750

Övriga objekt

0

-13 200

905 496

841 550

Totalt årsavgifter och hyror

7 376 434

6 372 086



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Vatten

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

2024

2023

18 532

0

137 532

109 798

8 598

0

53 499

1 073 710

274 560

274 560

492 721

1 458 069

Totalt övriga rörelseintäkter

492 721

1 458 069

I posten övriga intäkter ingår det bl a. under 2024, 29 223 kr i form av elintäkt från laddstationer samt 18 625 kr i form av vidarefakturerings till medlem.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	676 044	617 442
Uppvärmning	962 133	744 781
Vatten och avlopp	401 262	322 563
Avfallshantering	368 567	329 996
Sotning	2 484	0
Teknisk förvaltning	303 957	286 320
Serviceavtal	192 072	0
Besiktningsskostnader	12 671	0
Systematiskt brandskyddsarbete	35 534	0
Snöröjning	4 482	15 058
Övriga utgifter för köpta tjänster	33 521	141 532
Bredband	198 914	266 916
Kabel-TV	68 002	0
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 447	0
Försäkringar	98 396	104 739
Förbrukningsmaterial	78 524	9 713
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 550	43 550

3 484 559

2 882 611

Reparationer

Huskropp	0	13 867
Hiss	74 103	170 247
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 407	0
P-platser/garage	31 647	0
Markytor	17 777	46 269
Klottersanering	3 638	0
Vattenskador	101 733	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 790	52 395
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	16 650
VA & sanitet, installationer	32 507	54 082
Värme, installationer	2 652	20 843
Ventilation, installationer	18 656	74 507
El, installationer	14 225	58 841

357 135

507 700

Planerat underhåll

Hiss	249 638	0
Värme, installationer	209 375	0
VA & sanitet, installationer	200 700	0
Övrigt	0	196 100

659 713

196 100

Totalt fastighetskostnader

4 501 407

3 586 411



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	326	1
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 980	0
Förvaltningskostnader	214 022	187 410
Revision	34 000	32 500
Tele och post	6 030	8 915
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	235	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 492	1 945
Kontorsmateriel och trycksaker	357	5 472
Bankkostnader	391	0
Frakter och transporter	380	0
IT-tjänster	1 983	0
Övriga externa tjänster	0	31 468
Övriga externa kostnader	1 100	7 980
Totalt övriga kostnader	276 296	275 690

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	114 367	102 672
Utbildning	3 237	0
Sociala kostnader	24 723	22 009
	142 327	124 681
Totalt personalkostnader	142 327	124 681

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 236 732	2 236 735
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 236 732	2 236 735



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	262 813 244	262 813 244
Mark	96 046 008	96 046 008
Utgående anskaffningsvärden	358 859 252	358 859 252
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 15 400 720	- 13 163 985
Årets avskrivning på byggnader	- 2 236 732	- 2 236 735
Utgående avskrivningar	-17 637 452	-15 400 720
Utgående redovisat värde	341 221 800	343 458 532
<i>Varav</i>		
Byggnader	245 175 792	247 412 524
Mark	96 046 008	96 046 008
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	230 355 000	230 355 000
Taxeringsvärde mark	88 000 000	88 000 000
	318 355 000	318 355 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	314 000 000	314 000 000
Lokaler	4 355 000	4 355 000
	318 355 000	318 355 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	92 085 000	92 085 000
Summa:	92 085 000	92 085 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	67 532	0
Förutbetalda kostnader	1 076 075	194 634
Summa	1 143 607	194 634
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 269 794	264 581
Transaktionskonto Handelsbanken	0	6 568 609
Placeringskonto Handelsbanken	2 600 000	0
Summa	4 869 794	6 833 190
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 828 652	1 473 652
Förfaller 2-5 år från balansdagen	49 138 088	77 966 740
Summa	75 966 740	79 440 392



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	0,74 %	25 955 000	26 555 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,32 %	25 996 740	26 270 392
Stadshypotek	2027-10-30	2,62 %	24 015 000	26 615 000
Summa skulder till kreditinstitut			75 966 740	79 440 392

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 345	136 677
Upplupna räntekostnader	324 054	311 811
Förutbetalda intäkter	659 715	264 567
Upplupna revisionsarvoden	34 000	32 500
Upplupna kostnader	220 160	209 503
Summa	1 388 274	955 058

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgiften den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5 %.



Underskrifter

Uppsala enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ylva Raymand
Ordförande

Agneta Isaksson
Ledamot

Arash Borna
Ledamot

Barbro Ljunghammar
Ledamot

Eva Wadell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 08:50

SENT BY OWNER:

Tova Andersson • 08.04.2025 16:15

DOCUMENT ID:

H1-pKJhMRyx

ENVELOPE ID:

B1aY1nGR1e-H1-pKJhMRyx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ängsliljan.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
YLVA MARIA RAYMAND	Signed	08.04.2025 16:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 16:37	Low	
EVA-MARIA WADELL	Signed	08.04.2025 17:39	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 17:36	Low	
Barbro Irene Ljunghammar	Signed	08.04.2025 18:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 18:04	Low	
AGNETA ISAKSSON	Signed	08.04.2025 19:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 18:59	Low	
ARASH BORNA	Signed	08.04.2025 21:11	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 21:10	Low	
Heidi Maria Elisabeth Nestlén	Signed	09.04.2025 08:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.04.2025 08:50	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsiljan, org.nr 769628-2099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsiljan för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ängsliljan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



Revisionsberättelse.pdf

(26392 byte)

SHA-512: b9276b4c008abef3b668b2fb8b81cfa180e42
2b354cfc3c37c1d76612876d32606b3f42490318859b79
1891b2fa4f071ca9c52b3adc0e9b59ad610a55ba2681c

Underskrifter

2025-04-09 08:51:12 (CET)



Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Ängsliljan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

003a62219267a57e8797ea120b4079a4660103cd9f691734880c177a8ace89f96a04276adaf5b6adea8be708cede26f71c168e492c81457bfe0e28a0f043ad
2b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

