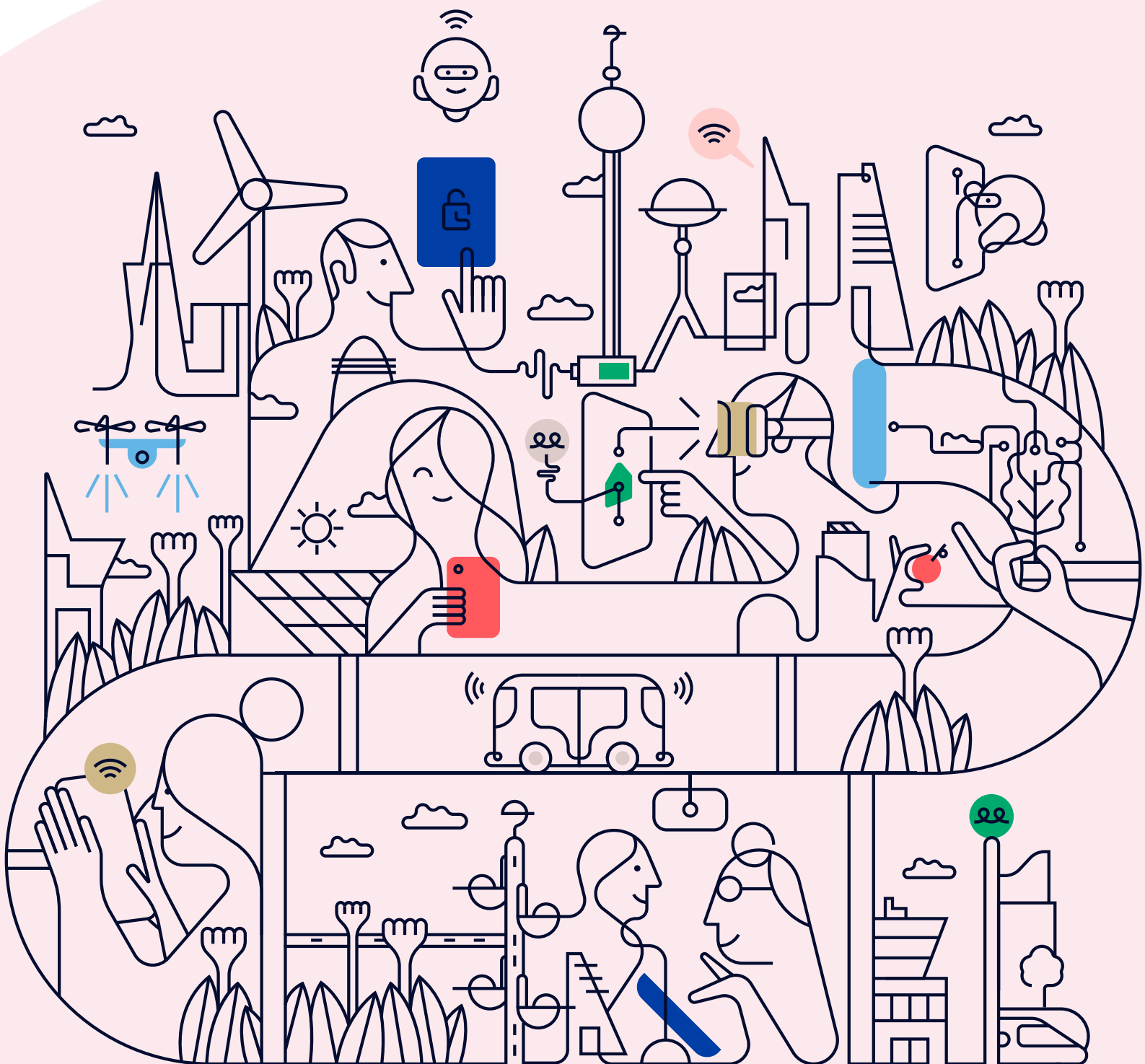




2024

Årsredovisning

Brf Ängsgården



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Hallsberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-01-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängen 2	1944	Hallsberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 900 kvm och 3 lokaler om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 960 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Andersson	Ordförande
Bosse Karlquist	Styrelseledamot
Maria Sundin	Styrelseledamot
Tommy Östlund	Suppleant
Yaser Wasfi Naim	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Hanna Thor Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men styrelsen har påbörjat upphandling av upprättande av underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- Se tidigare årsredovisning

Planerade underhåll

2025-2026 ● Relining Avloppsstam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	792 676	790 505	735 632	731 678
Resultat efter fin. poster	24 416	192 030	-105 115	-101 097
Soliditet (%)	44	43	41	41
Yttre fond	19 953	18 663	18 663	214 893
Taxeringsvärde	6 221 000	6 221 000	6 221 000	4 909 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	807	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 019	3 035	3 051	3 068
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 830	2 845	2 861	2 876
Sparande per kvm totalyta, kr	166	300	224	274
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	43	31	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	140	133	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	60	71	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	243	236	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,49	4,49	-	-
Räntekänslighet (%)	3,74	3,76	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 100	-	-	15 100
Fond, yttre underhåll	18 663	-18 663	19 953	19 953
Uppskrivningsfond	1 185 630	-22 452	-	1 163 178
Balanserat resultat	808 055	192 030	21 162	1 021 247
Årets resultat	192 030	-192 030	24 416	24 416
Eget kapital	2 219 478	-22 452	46 868	2 243 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 017 458
Årets resultat	24 416
Uppskrivningsfond	22 452
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 953
Totalt	1 044 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	19 953
Balanseras i ny räkning	1 064 326

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	792 676	790 505
Summa rörelseintäkter		792 676	790 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-460 730	-358 564
Övriga externa kostnader	8	-72 878	-56 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 516	-78 516
Summa rörelsekostnader		-612 124	-493 925
RÖRELSERESULTAT		180 552	296 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 722	18 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-176 858	-122 975
Summa finansiella poster		-156 136	-104 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 416	192 030
ÅRETS RESULTAT		24 416	192 030

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	2 892 755	2 971 271
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 892 755	2 971 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 894 755	2 973 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 414	43 022
Övriga fordringar	13	1 854 375	1 742 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 730	0
Summa kortfristiga fordringar		1 886 519	1 785 867
Kassa och bank			
Kassa och bank		368 233	347 433
Summa kassa och bank		368 233	347 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 254 752	2 133 300
SUMMA TILLGÅNGAR		5 149 506	5 106 571

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 100	15 100
Uppskrivningsfond		1 163 178	1 185 630
Fond för yttre underhåll		19 953	18 663
Summa bundet eget kapital		1 198 231	1 219 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 021 247	808 055
Årets resultat		24 416	192 030
Summa fritt eget kapital		1 045 663	1 000 085
SUMMA EGET KAPITAL		2 243 894	2 219 478
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 716 764	2 731 468
Leverantörsskulder		58 756	62 717
Skatteskulder		20 399	20 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	109 693	72 509
Summa kortfristiga skulder		2 905 612	2 887 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 149 506	5 106 571

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 552	296 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	78 516	78 516
	259 068	375 096
Erhållen ränta	20 722	18 425
Erlagd ränta	-165 269	-147 045
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 521	246 476
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 328	-30 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 634	34 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 483	250 173
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-14 704	-14 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14 704	-14 704
ÅRETS KASSAFLÖDE	134 779	235 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 066 709	1 831 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 201 489	2 066 709

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år (2 %)
Fastighetsförbättringar	50 år (2 %)
Om- och tillbyggnad	50 år (2 %)

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	726 000	726 000
Hysesintäkter lokaler	63 300	63 300
Avgiftsreduktion självförvaltning	-1 116	-1 116
Dröjsmålsränta	612	0
Pantsättningsavgift	573	1 008
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Administrativ avgift	441	0
Summa	792 676	790 505

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Myndighetstillsyn	0	825
Gårdkostnader	3 368	0
Gemensamma utrymmen	0	5 363
Fordon	0	1 850
Förbrukningsmaterial	8 550	7 762
Summa	11 917	15 799

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	9 553	0
Trapphus/port/entr	0	5 063
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 358
Summa	9 553	7 421

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	6 106	0
Källare	3 760	0
VVS	46 100	0
Värmeanläggning	0	17 373
Summa	55 966	17 373

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	65 984	41 051
Uppvärmning	164 868	133 994
Vatten	64 949	57 931
Sophämtning/renhållning	31 181	35 746
Summa	326 982	268 722

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 858	28 850
Skadedjursförsäkring	2 446	0
Fastighetsskatt	20 399	20 399
Korr. fastighetsskatt	3 609	0
Summa	56 312	49 249

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	1 608	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	49 191	47 212
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	860	788
Korttidsinventarier	8 499	0
Administration	1 345	439
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
Summa	72 878	56 845

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	176 858	122 949
Dröjsmålsränta	0	26
Summa	176 858	122 975

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 936 162	2 936 162
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 936 162	2 936 162
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 150 524	-1 094 460
Årets avskrivning	-56 054	-56 054
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 206 588	-1 150 524
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-314 367	-291 915
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-22 452	-22 452
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	1 163 181	1 185 633
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 892 755	2 971 271
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>464 953</i>	<i>464 953</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 166 000	5 166 000
Taxeringsvärde mark	1 055 000	1 055 000
Summa	6 221 000	6 221 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 413	93 413
Utgående anskaffningsvärde	93 413	93 413
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-93 413	-93 413
Utgående avskrivning	-93 413	-93 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 119	20 697
Skattefordringar	0	2 872
Transaktionskonto	762 956	651 103
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 854 375	1 742 845

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 730	0
Summa	4 730	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Rörligt	5,20 %	2 716 764	2 731 468
Summa			2 716 764	2 731 468
Varav kortfristig del			2 716 764	2 731 468

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 643 244 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	3 769	0
Uppl kostnad Värme	16 986	0
Uppl kostn räntor	12 814	1 225
Förutbet hyror/avgifter	76 124	71 284
Summa	109 693	72 509

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

2 941 300

2023-12-31

2 941 300

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stämman för 2023

Underskrifter

Hallsberg, 2025-06-19

Ort och datum

Fredrik Andersson

Fredrik Andersson
Ordförande

Bosse Karlquist

Bosse Karlquist
Styrelseledamot

Maria Sundin

Maria Sundin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-22

Hanna Thor

Hanna Thor
Internrevisor