

Brf Ängsmarken

Org.nr: 769603-2882

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Ängsmarken, organisationsnummer 769603-2882, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I årsavgiften ingår värme, avtten, kabeltv & bredband.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-06.

Ekonomisk plan registrerades år 2001-07-24.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-08.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2001.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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. Alltså det som i dagligt tal brukar kallas en "äkte bostadsrättsförening".

Försäkring

Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelse

Ordförande	Erik Wallin
Ledamot	Matilda Loborg
Ledamot	Lotta Nilsson
Ledamot	Patrik Sandin
Ledamot	Marko Åslund
Suppleant	Emma Hedestig
Suppleant	Oskar Ledje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Wallin

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Två av styrelsens ledamöter i förening

Vicevärd har varit Marko Åslund

Revisor

Auktoriserad revisor Johan Dahl
Kvadrat Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Michael Wedberg
sammankallande, och Katarina Bowald som tyvärr avflyttat och lämnat valberedningen

Fastighetsbeteckning: Ängsmarken 5-6

Nybyggnadsår: 1939

Värdeår: 1980

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	35	1 481

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	2	71

Totalt antal bostadslägenheter: 37

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	362

Totalt antal lokaler: 5

P-platser

	Antal platser
	12

Totalyta (m²): 1 958

I föreningen finns följande gemensamhetsutrymmen: cykel-/barnvagnsrum, cykelparkering på framsidan, tvättstuga, uteplats på baksidan samt takterrass med gasolgrill.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanen sträcker sig mellan 2016 och 2036 och ses över kontinuerligt.

Årets renoveringar och uppfräschning av fastigheten har finansierats av befintliga medel samt ökade hyresintäkter.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av stammar, el, VA	2002-2003	
Renovering av fasad, fönster och balkonger	2005-2006	
Installation av bergvärme	2007	
Iordningställande av miljön mot gatan, stensättning och gräsytor	2008	
Takomläggning samt takaltanen iordningställdes	2009	
Nya balkongräcken	2016	
Delrenovering av fönster	2016	
Nytt torkskåp	2016	
Renoverades balkonger	2017	
Ny tvättmaskin och torktumlare	2017	
Belysning i Gemensamhetsutrymmen	2017	
Stamspolning	2018	
Installation av fiber	2019	
Helt ny tvättstuga	2019	
Renovering av altantak	2019	
Tätning/renovering av altangolv	2020	
En ny tvättmaskin	2021	
Fönsterrenovering	2022	
Byte av 5 st stamledningar i källaren	2022	
Nya entrétavlor med informationstavla	2022	
Uppfräschning av bakgård och framsida	2022	
Renovering av hyresrättslägenhet	2022	
Renovering av parkering och grusväg	2024	
OVK	2024	Godkänt resultat
Elpatron i en av varmvattenberedarna byttes	2024	

Ovk utfördes under året med gott resultat med några mindre åtgärder. En av våra elpatroner i varmvattenberedarna gick sönder under sommaren och även ett slukhål på baksidan vid en av hänggrännorna fylldes igen.

Förvaltning

Under året har föreningen amorterat ner sina lån med 3 061 779 kronor, vilket resulterar i att föreningen endast har långfristiga lån på 1 miljon med rörligt ränta hos Handelsbanken.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Bredband & Tv	Bredband 2 och Sappa
El	Ellevio
Fastighetsstäd	Svenska Städgruppen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Sopor	Stockholm Vatten och Avfall

Medlemsinformation

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelser skett.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 51

35 bostadsrätter

51 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 526	1 378	1 246	1 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	187	- 106	- 606	- 42
Soliditet ¹ , %	95	84	84	85
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	442	420	387	387
Skuldsättning / kvm totalyta	511	2 076	2 076	2 076
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	675	2 745	2 745	2 745
Sparande / kvm	222	230	-14	92
Räntekänslighet	2	7	7	7
Energikostnad / kvm	237	431	420	240
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42	41	45	48
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 024 011	8 641 609	1 954 419	- 5 581 234	- 105 982	22 932 823
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-299 345	299 345		0
Reservering fond för yttre underhåll			351 163	-351 163		0
Balanseras i ny räkning				- 105 982	105 982	0
Årets resultat					187 450	187 450
Belopp vid årets utgång	18 024 011	8 641 609	2 006 237	- 5 739 034	187 450	23 120 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 739 034
Årets resultat	187 450
Totalt	- 5 551 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	351 163
Balanseras i ny räkning	- 5 902 747
Totalt	- 5 551 584

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 525 545	1 378 260
Övriga rörelseintäkter	3	42 654	133 161

Summa rörelseintäkter		1 568 199	1 511 421
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	4	-894 633	-1 210 962
Administration och förvaltning	5	-126 162	-107 525
Personalkostnader	6	-62 528	-53 127
Avskrivningar		-259 143	-259 145

Summa rörelsekostnader		-1 342 466	-1 630 759
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	225 733	-119 338
--	----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 810	80 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55 093	-67 252

Summa finansiella poster	-38 283	13 356
---------------------------------	----------------	---------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

187 450	-105 982
----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

187 450	-105 982
----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

187 450	-105 982
----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	23 165 096	23 424 239
Summa materiella anläggningstillgångar		23 165 096	23 424 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 165 096	23 424 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		45 659	62 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 438	64 707
Summa kortfristiga fordringar		126 097	127 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 115 495	3 798 701
Summa kassa och bank		1 115 495	3 798 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 241 592	3 925 741
SUMMA TILLGÅNGAR		24 406 688	27 349 980

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		26 665 620	26 665 620
Fond för yttre underhåll		2 006 237	1 954 419
Summa bundet eget kapital		28 671 857	28 620 039
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-5 739 033	-5 581 234
Årets resultat		187 450	-105 982
Summa fritt eget kapital		-5 551 583	-5 687 216
SUMMA EGET KAPITAL		23 120 274	22 932 823
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		21 381	35 740
Skatteskulder		7 500	3 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 533	312 791
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	1 000 000	4 065 042
Summa kortfristiga skulder		1 286 414	4 417 157
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 286 414	4 417 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 406 688	27 349 980

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	225 734	-119 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	259 143	259 145
Summa	484 877	139 807
Erhållen ränta	16 810	80 608
Erlagd ränta	-55 093	-67 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 593	153 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	943	-46 378
Förändring av rörelseskulder	-65 701	112 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 835	219 674
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Markanläggning		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 065 042	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 065 042	
Årets kassaflöde	-2 683 207	219 674
Likvida medel vid årets början	3 798 701	3 579 028
Likvida medel vid årets slut	1 115 494	3 798 701

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.
$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
$$\frac{\text{Resultat} + \text{avskrivningar} + \text{kostnadsförda underhåll} + \text{utrangering} + \text{kostnader av engångskaraktär}}{\text{totalyta}}$$

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
$$\frac{\text{Årsavgifterna}}{\text{totala rörelseintäkter}}$$

Energikostnad per kvm
$$\frac{\text{Energikostnad}}{\text{totalyta}}$$
 Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	20
Värmeanläggning	20
Tak	30
Markanläggning	20
Maskiner	5
Bredband	20

Not 2. Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter

Bostäder	654 835	622 001
----------	---------	---------

Hyresintäkter

Bostäder	222 097	151 664
Lokaler	526 783	483 894
Förråd	0	2 500
Garage och p-platser	120 000	118 000
Övriga hyresintäkter	1 830	201

870 710

756 259

Totalt nettoomsättning

1 525 545

1 378 260

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabeltv & bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	0	90 216
Övriga ersättningar och intäkter	42 654	42 945

42 654

133 161

Totalt övriga rörelseintäkter

42 654

133 161

Not 4. Driftskostnader	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	365 683	535 708
Vatten och avlopp	98 766	102 625
Sophämtning	58 824	45 456
	523 273	683 789
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	12 125	0
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	32 802	28 227
Trädgårdsskötsel	1 284	9 008
Övriga köpta tjänster	18 330	2 600
	52 416	39 835
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	35 076	35 076
TV	19 983	14 930
	55 059	50 006
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	66 159	21 093
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 090	97 143
	171 249	118 236
Reparationer		
Reparationer	80 511	19 751
Underhåll		
Underhåll	0	299 345
Totalt driftskostnader	894 633	1 210 962

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Övriga omkostnader	1 384	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	7 383	7 447
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	61 322	58 472
Revision		
Revisionsarvode	28 000	22 500
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 709	2 689
Bankkostnader	6 320	9 312
Övriga administrativa kostnader	1 316	900
Övriga kostnader	10 728	6 206
	28 073	19 106
Totalt administration och förvaltning	126 162	107 525

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 000	45 000
Sociala kostnader	12 528	8 127
	62 528	53 127
Totalt personalkostnader	62 528	53 127

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	19 819 306	19 819 306
Anskaffningsvärde mark	7 515 068	7 515 068
Utgående anskaffningsvärden	27 334 374	27 334 374
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 910 135	- 3 650 990
Årets avskrivningar	- 259 143	- 259 145
Utgående avskrivningar	-4 169 278	-3 910 135
Utgående redovisat värde	23 165 096	23 424 239
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 757 000	25 757 000
Taxeringsvärde mark	43 937 000	43 937 000
	69 694 000	69 694 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	116 020	116 020
Utgående anskaffningsvärden	116 020	116 020
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 116 020	- 116 020
Utgående avskrivningar	- 116 020	- 116 020
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	4,34 %	1 000 000	2 603 263
Stadshypotek	2024-01-30	1,65 %	0	1 461 779
Summa skulder till kreditinstitut			1 000 000	4 065 042
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 000 000	-4 065 042
			0	0

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 160 000	4 160 000
Summa:	4 160 000	4 160 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Wallin

Charlotte Nilsson

Patrik Sandin

Marko Åslund

Oskar Ledje

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

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl