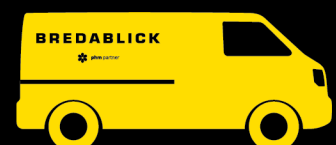


# Brf Ängsknarren 2001

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Brf Ängsknarren 2001

Org.nr: 769607-2912

## Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängsknarren 2001, 769607-2912, med säte i Stockholm, 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 permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24 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	Gunnar Krånghed
Ledamot	Nina Blom
Ledamot	Mathias Engnell
Ledamot	Malin Leander
Ledamot	Gunilla Sterner
Ledamot	Karin Wing
Ledamot	Marek Piechnat
Suppleant	Stefan Jansson
Suppleant	Jan Pellbjer
Suppleant	Sonia Lind Jörgensen

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

2025  
2025  
2026  
2026  
2026  
2025  
2025  
2026  
2025  
2026

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Nathalie Martio Baker Tilly Stockholm KB
----------------------	---

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:  
Mikael Ljung, Roger Strömbäck, David Wigfeldt samt Sara Dllilovic.

#### **Firmateckning**

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ängsknarren 4 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad med 324 lägenheter och 21 lokaler. Byggnaden är uppförd 1980. Fastighetens adresser är Geijersvägen 14-24, Kristinebergsvägen 4-50 och Lindhagensgatan 71-81.

Föreningen upplåter 295 lägenheter med bostadsrätt samt 29 lägenheter, 21 lokaler, 60 förråd, 217 garageplatser (varav 40 laddplatser) samt 13 MC-platser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
12	92	162	51	7

Total tomtarea:	17 640	kvm
Total bostadsarea:	24 754	kvm
- varav bostadsrättsarea:	22 632	kvm
- varav hyresrättsarea:	2 122	kvm
Total lokalarea:	1 883	kvm
Total garagearea:	6 900	kvm

### Lokaler

	Yta (kvm)
Lions International Sverige	135
Switch Montage AB	29
Fridhemsplan Hotell AB	37
The Good Gringo AB	4
Francine Morissen	57
Net4Mobility HB	26
Telia Roof Infra AB	26
On Tower Sweden AB	4
Stockholms stad	479
Tynoxar AB	40
Switchit AB	45
Stockholm stad	470
Vakans	14
The Good Gringo AB	100
Livsrum Stockholm AB	100
Vakans	165
The Good Gringo AB	34
Ab Stokab	12
Anna Norén Ohlsson	50
Anna Norén Ohlsson	20
Anna Norén Ohlsson	36

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-14.



## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

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	Tele2 Sverige
Bredband	Ownit Broadband
Städning	Ed´s städfirma och byggtjänst (Städhuset i Stockholm tom. 241130)
Elavtal avseende volym	Dalakraft, Fortum Markets samt GodEl i Sverige
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Avfallshantering	Remondis
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	SOS alarm Sverige
Serviceavtal hissar	Trygga Hiss i Stockholm
Serviceavtal mattor	Städhuset i Stockholm tom. 241130
Serviceavtal tvättmaskiner	Entema entreprenader och service
Serviceavtal värme/ventilation	Siemens
Serviceavtal skadedjur	Nomor
Serviceavtal portar	Great Security Sverige
Jour	Dygnet Runtservice Fastighets-Jour

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 492 285 kr (1 410 648 kr 2023) och planerat underhåll för 3 617 424 kr (23 234 032 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-08-26 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 7 225 680 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat VA-stambyte och relining samt elstambyte.



<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Ny tvättutrustning	2024
OVK	2024
Skyddsrum	2024
Kulvertbyte Kristinebergsvägen	2024
Balkonginglasning Lindhagensg. 77	2023
Hissdörr Geijersv. 14	2023
Nödtelefoner samtliga hissar	2023
Målning hyresrätt Geijersv. 14	2023
Lackning luckor hyresrätt Kristinebergsv. 48	2023
Ny tvättutrustning	2023
Garagerenovering	2023
Ny torktumlare	2022
Luftavfuktare torkrum	2022
Stambyte 5 st badrum	2022
Avgasare i Undercentral	2022
Golvård entré	2022
Hissdörr Kristinebergsv. 46	2022
Hängrännor	2022
Garagerenovering	2022
Soprumrenovering	2022
Ny tvättutrustning	2021
Takarbete	2021
Värmesystem	2021
Uppdaterad och utökad funktion av Aptus	2020
Stambyte Kristinebergsv. 30	2020
LED-belysning i alla portar samt hissar	2019
Nya fasta farthinder i granit	2019
Branddörrar i allmänna utrymmen, projekt Aptus	2018
LED-belysning i allmänna utrymmen och på gårdar	2017
Samtliga hustak: Gångbryggor och stegar	2016
Garagerenovering samt öppning av hela plan 3300	2016
Fasadrenovering hus 1, 2 och 3	2015
Fasadrenovering hus 6, 5 och 4	2014



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25, (samt extra föreningsstämma 2024-10-23). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Vi är en stor förening i ständig utveckling. Det gångna året har präglats av planering, upphandling av projektledning och entreprenör för stamreoveringen, OVK och underhåll. Här följer en kort sammanfattning av året 2024.

Detta år har varit ett återhämtnings år mellan två stora projekt: garagerenoveringen och stambytet. Vi har därför endast utfört akuta och lagstadgade underhåll för att hålla kostnaderna nere. OVK-besiktningar har genomförts och är nu i slutfasen. Skyddsrummen har reparerats och allt material som behövs för driften av rummen har bytts ut och uppdaterats. Vi har även bytt ett rör mellan husen på grund av läckage.

Ett stort arbete har lagts ned på att förbereda stambytet. Vi är nöjda och känner oss trygga med valet av Susteras som projektledare och Tepac som entreprenör.

Föreningen har tecknat nya avtal gällande TV, sophantering, städning av trapphus och garage samt entrémattor för vintertid. Dessa byten kommer att leda till lägre kostnader för föreningen.

Styrelsens vision och mål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom god ekonomisk hushållning och långsiktig planering, vilket gör oss till en attraktiv bostadsrättsförening med hög säkerhet.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 28 överlåtelser).

Under året har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 455 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 460 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	26 180	22 203	21 939	22 377
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 650	- 23 085	- 13 145	- 1 979
Förändring av underhållsfond	3 608	0	-1 034	1 034
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	630	-18 180	-7 186	1 932
Sparande kr/kvm*	232	166	247	327
Soliditet, %	81	81	84	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	614	586	549	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53	59	56	55
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	614	586	549	549
Lokalhyra kr/kvm	2 007	1 982	1 497	1 245
Bostadshyra kr/kvm	1 603	1 472	1 406	1 400
Driftkostnad kr/kvm*	374	407	433	391
Energikostnad kr/kvm*	180	193	214	188
Ränta kr/kvm*	75	64	26	29
Avsättning till underhållsfond kr/kvm*	213	233	260	250
Skuldsättning kr/kvm*	2 064	2 302	2 131	2 086
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 093	3 115	2 590	2 590
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Snittränta, (%)	3.65	2.79	1.23	1.38

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

\* Föreningen använder en annan beräkning av totalarean i 2024 än vad man tidigare använt. Detta gör att nyckeltalen inte är jämförbara med tidigare år.

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.

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. Föreningen har även upplåtit 2 st lägenheter under året för att säkra likviditeten och valt att höja årsavgiftern 2025 för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	424 755 364	0	- 80 098 675	- 23 084 933
Disposition enligt föreningsstämma			-23 084 933	23 084 933
Avsättning till underhållsfond		7 225 680	-7 225 680	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 617 424	3 617 424	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	10 850 000			
Årets resultat				- 650 262
Vid årets slut	<b>435 605 364</b>	<b>3 608 256</b>	<b>- 106 791 864</b>	<b>- 650 262</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 103 183 608
Årets resultat före fondändring	- 650 262
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 7 225 680
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	3 617 424
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 107 442 126</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 107 442 126
<b>Totalt</b>	<b>- 107 442 126</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	24 775 113	21 079 187
Övriga rörelseintäkter	3	1 405 256	1 124 000
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>26 180 369</b>	<b>22 203 187</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-17 792 090	-37 034 878
Övriga kostnader	5	-1 040 810	-946 700
Personalkostnader	6	-666 979	-570 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 888 905	-4 904 767
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-24 388 784</b>	<b>-43 456 975</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 791 585</b>	<b>-21 253 788</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 680	118 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 555 527	-1 949 922
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 441 847</b>	<b>-1 831 145</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-650 262</b>	<b>-23 084 933</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-650 262</b>	<b>-23 084 933</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-650 262</b>	<b>-23 084 933</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	385 675 728	390 369 933
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 606 796	2 178 121
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>387 282 524</b>	<b>392 548 054</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>387 282 524</b>	<b>392 548 054</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		12 733	63 499
Övriga fordringar		315 074	561 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 267 443	660 209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 595 250</b>	<b>1 285 109</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	19 279 660	4 451 833
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 279 660</b>	<b>4 451 833</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 874 910</b>	<b>5 736 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>408 157 434</b>	<b>398 284 996</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		435 605 364	424 755 364
Underhållsfond		3 608 256	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>439 213 620</b>	<b>424 755 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-106 791 864	-80 098 675
Årets resultat		-650 262	-23 084 933
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-107 442 126</b>	<b>-103 183 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>331 771 494</b>	<b>321 571 756</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	13, 14	8 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>8 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	62 000 000	70 000 000
Förskott från kunder		81 410	211 561
Leverantörsskulder		2 007 960	2 236 033
Skatteskulder		288 121	594 474
Övriga skulder		300 372	169 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 708 077	3 501 795
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 385 940</b>	<b>76 713 240</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>68 385 940</b>	<b>76 713 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>408 157 434</b>	<b>398 284 996</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 791 585	-21 253 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 888 905	4 904 767
<b>Summa</b>	<b>6 680 490</b>	<b>-16 349 021</b>
Erhållen ränta	113 680	118 777
Erlagd ränta	-2 555 527	-1 949 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 238 643</b>	<b>-18 180 166</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-310 141	-715 503
Minskning av rörelseskulder	-327 300	-1 758 159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 601 202</b>	<b>-20 653 828</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	376 625	-928 942
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>376 625</b>	<b>-928 942</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets upplåtna lägenheter	10 850 000	5 020 000
Förändring av långfristiga skulder	0	12 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 850 000</b>	<b>17 020 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>14 827 827</b>	<b>-4 562 770</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 451 833</b>	<b>9 014 603</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 279 660</b>	<b>4 451 833</b>



# 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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnader	100	1
Ombyggnad - hissar	13	3,5
Ombyggnad - ursprungslgh	avskriven	avskriven
Ombyggnad - fritidslokaler	avskriven	avskriven
Ombyggnad - lokaler	25	4
Ombyggnad - tvättstugor	25	4
Ombyggnad - trapphus, balkonger	20	5
Ombyggnad - ventilation	25	4
Markdränering	25	4
Kodlås	avskriven	avskriven
Laddstolpar	10	10

**Not 2. Årsavgifter och hyror****Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

2024	2023
13 906 515	13 180 207

**Hysesintäkter**

Hyror bostäder

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

3 401 196	3 357 268
3 778 950	3 731 579
3 566 251	692 025
122 201	118 108

**10 868 598****7 898 980****Totalt årsavgifter och hyror****24 775 113****21 079 187****Not 3. Övriga rörelseintäkter****Övriga rörelseintäkter**

Andrahandsuthyrningsavgifter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal

El

Uppvärmning

Debiterad fastighetsskatt

Debiterade tillval

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

**2024****2023**

17 894	7 363
133 200	113 500
11 541	10 955
68 024	68 024
267 648	281 612
2 700	2 700
0	3 500
53 532	48 342
823 807	559 369
26 910	28 635

**1 405 256****1 124 000****Totalt övriga rörelseintäkter****1 405 256****1 124 000**

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 670 144 kr i form av ersättning från lokalhyresgäst pga avflytt före kontraktet löptid, 57 851 kr i form av elintäkt från laddboxar samt 66 784 kr i form av vidarefaktureringar till medlemmar och hyresgäster.

**Not 4. Fastighetskostnader****Driftskostnader**

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningkostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Snöröjning

Bevakningskostnader

Övriga utgifter för köpta tjänster

Bredband

Kabel-TV

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Hyressättningsavgift

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

**2024****2023**

1 302 152	1 482 847
3 920 109	3 632 948
867 096	752 932
614 785	552 376
2 146 177	2 254 766
763 162	411 747
431 286	205 697
54 214	117 539
356 287	442 184
13 744	24 646
27 775	22 163
242 882	382 549
246 074	372 242
77 996	81 725
264 958	241 445
73 118	149 555
4 448	0
1 276 120	1 262 836

**12 682 381****12 390 198****Reparationer**



Huskropp	38 519	23 297
Hiss	305 943	317 242
Armaturer, gemensamma utrymmen	47 214	38 662
Bostäder	20 457	12 886
Lokaler	59 916	31 088
P-platser/garage	86 439	5 029
Övriga installationer	24 381	10 506
Markytor	92 263	14 169
Klottersanering	1 174	2 755
Vattenskador	65 691	2 792
Övrigt	0	1 250
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 171	24 822
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	192 230	269 679
Övrigt, gemensamma utrymmen	103 020	28 294
VA & sanitet, installationer	183 513	225 199
Värme, installationer	88 784	158 412
Ventilation, installationer	114 744	95 139
El, installationer	40 826	149 426

**1 492 285**      **1 410 648****Planerat underhåll**

Huskropp, tak	0	326 250
Huskropp, balkonger	0	30 633
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	91 090
Hiss	0	937 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	164 702	231 566
Övrigt, gemensamma utrymmen	408 242	0
Bostäder	32 452	73 400
Lokaler	0	38 847
P-platser/garage	320 566	20 993 413
El, installationer	205 581	0
Värme, installationer	0	54 087
Ventilation, installationer	289 488	164 660
VA & sanitet, installationer	2 119 404	292 586
Markytor	76 988	0

**3 617 424**      **23 234 032****Totalt fastighetskostnader****17 792 090**      **37 034 878****Not 5. Övriga kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 924	5 666
Förvaltningskostnader	564 338	467 273
Revision	38 024	57 917
Tele och post	25 005	35 327
Självrisker vid skada	0	3 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	26	2 509
Jurist- och advokatkostnader	15 591	44 214
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 438	33 566
Kontorsmateriel och trycksaker	26 015	33 306
Bankkostnader	7 813	6 560
Hyra av anläggningstillgångar	4 740	0
Stämpelskatt	1 500	0
IT-tjänster	18 576	9 737
Övriga externa tjänster	300 020	244 977
Övriga externa kostnader	800	2 149

**Totalt övriga kostnader****1 040 810**      **946 700**

**Not 6. Personalkostnader****Löner och arvoden**

Styrelsearvoden	515 320	429 700
Utbildning	0	1 619

**515 320**      **431 319****Övriga personalkostnader**

Valberedning	0	9 000
Sociala kostnader	151 659	130 311

**151 659**      **139 311****Totalt personalkostnader****666 979**      **570 630**

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

Styrelsearvode 2024 överstiger beviljat arvode enligt stämman då 137 320 kr är bokat som upplupet arvode pga att hänföra kostnad till rätt år. Den faktiska utbetalningen av arvode uppgår till 378 000 kr för 2024.

**Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar****Avskrivningar**

Byggnader	4 194 054	4 263 341
Markanläggningar	500 151	497 288
Inventarier, maskiner och installationer	194 700	144 138

**4 888 905**      **4 904 767****Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar****4 888 905**      **4 904 767****Not 8. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Ingående anskaffningsvärden**

Byggnader	299 993 432	299 993 432
Mark	163 472 550	163 472 550
Markanläggningar	12 432 220	12 432 220

**Utgående anskaffningsvärden****475 898 202**      **475 898 202****Ingående avskrivningar**

Byggnader	- 77 222 297	- 72 958 956
Markanläggningar	- 8 305 972	- 7 808 684
Årets avskrivning på byggnader	- 4 194 054	- 4 263 341
Årets avskrivning på markanläggningar	- 500 151	- 497 288

**Utgående avskrivningar****-90 222 474**      **-85 528 269****Utgående redovisat värde****385 675 728**      **390 369 933***Varav*

Byggnader	218 577 081	222 771 135
Mark	163 472 550	163 472 550
Markanläggningar	3 626 097	4 126 248

**Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	441 000 000	441 000 000
Taxeringsvärde mark	765 800 000	765 800 000

**1 206 800 000**      **1 206 800 000****Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	1 132 000 000	1 132 000 000
Lokaler	74 800 000	74 800 000

**1 206 800 000**      **1 206 800 000**



<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	160 000 000	160 000 000
<b>Summa:</b>	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>
<b>Not 10. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	7 160 338	6 231 396
Årets anskaffningar	- 376 625	928 942
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 783 713</b>	<b>7 160 338</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 4 982 217	- 4 838 079
Årets avskrivningar	- 194 700	- 144 138
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 5 176 917</b>	<b>- 4 982 217</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 606 796</b>	<b>2 178 121</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	1 267 443	660 209
<b>Summa</b>	<b>1 267 443</b>	<b>660 209</b>
<b>Not 12. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	19 213 312	4 384 665
Transaktionskonto Swedbank	38 301	37 613
Transaktionskonto SEB	720	2 680
Placeringskonto SEB	27 327	26 875
<b>Summa</b>	<b>19 279 660</b>	<b>4 451 833</b>
<b>Not 13. Förfall fastighetslån</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	62 000 000	70 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

**Not 14. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	-		0	15 000 000
SEB	-		0	15 000 000
Swedbank	-		0	20 000 000
Nordea*	2025-01-27	4,03 %	15 000 000	0
Swedbank	-		0	8 000 000
Swedbank	-		0	12 000 000
Nordea**	2025-02-28	4,18 %	12 000 000	0
Nordea	2025-03-28	4,04 %	15 000 000	0
Nordea	2025-03-28	4,04 %	20 000 000	0
Nordea	2027-12-15	2,93 %	8 000 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

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

\* Lånet kapitalbands 3 år hos Nordea med en ränta på 2,92 %.

\*\* Lånet kapitalbands 2 år hos Nordea med en ränta på 2,67 %.

**Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	180 466	0
Upplupna räntekostnader	182 800	184 517
Förutbetalda intäkter	2 429 360	2 259 250
Upplupna revisionsarvoden	45 000	50 000
Upplupna kostnader	870 451	1 008 028
<b>Summa</b>	<b>3 708 077</b>	<b>3 501 795</b>

**Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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



## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Gunnar Krånghed  
Ordförande

---

Nina Blom  
Ledamot

---

Mathias Engnell  
Ledamot

---

Malin Leander  
Ledamot

---

Gunilla Sterner  
Ledamot

---

Karin Wing  
Ledamot

---

Marek Piechnat  
Ledamot

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

---

Baker Tilly Stockholm KB  
Nathalie Martio  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ängsknarren 2001

Org.nr 769607-2912

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsknarren 2001 för räkenskapsåret 2024.

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 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 de 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. De 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 huruvida 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. Risken 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 huruvida 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 för Brf Ängsknarren 2001 räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 betryggande sätt.

### *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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Martio  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

