



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängspiren

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

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
Strand 1:258	2016	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 684 kvm. Byggnadernas totalyta är 2684 kvm.

Styrelsens sammansättning

Apostopolos Georgakis	Ordförande t o m 2024-05-30
Hanna Kahm	Suppleant t.o.m. 2024-09-26
Stefan Zetterberg	Ordförande fr o m 2024-05-30
Anders Wallberg	Styrelseledamot fr.o.m 2024-09-26
Åsa Guvå	Styrelseledamot fr.o.m 2024-09-26
Thomas Petéus	Suppleant fr.o.m 2024-09-26
Stefan Nelefeldt	Styrelseledamot
Carljohan Sohl	Styrelseledamot

Valberedning

Helena Franzén och Linus Nylund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöter

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-02. Komplettera styrelsen.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-26. Val av revisor, val av nya styrelsemedlemmar, förslag på stadgändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Lagning av asfalt
Komplettering av plantor
Lagerbyte ventilation i 3 hus
Ventilationsrengöring i alla hus samt felsökning och justering av ventilationen i 6 hus.
- 2023** ● Omplantering Rabatter
- 2022** ● Omplantering Rabatter - Ytterligare omplantering krävs då växter ej tagit sig.

Planerade underhåll

- 2025** ● Lagerbyten ventilation
Reparation värmesystem
OVK

Avtal med leverantörer

Plantor	VGP trädgård AB
Snöröjning säsong 2024-2025	Tyresö trädgårdscenter
Snöröjning säsong 2023-2024	Etni AB
Vatten och sopor/matavfall	Tyresö kommun
Återvinning	Prezero recycling
Fjärrvärme och elnät	Vattenfall
Bredband och TV	Telia
Solceller	Energiengagemang
Ekonomisk förvaltning	SBC
Revision	Rävissor AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Strandängarnas samfällighetsförening, med en andel på 3.5%.

Samfälligheten förvaltar gator och trottoarer i anslutning till fastigheter, gemensamma parkeringar och grönytor.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen består av 20 st radhus varav 16 st = 5 rok och 4 st > 5 rok. Husen ligger vackert belägna vid Erstaviken med närhet till badplats och båtklubb.

Uppvärmning sker med fjärrvärme och husen har golvvärme i bottenplan och radiatorer på övre plan.

Gemensamhetslokaler finns i form av cykel- och barnvagnsrum och soprum/källsortering.

Föreningen installerade solpaneler år 2021 och till varje hus hör 20 st solpaneler. För föreningens gemensamma elförbrukning finns 12 st solpaneler.

Till varje hus hör en p-plats som ingår i årsavgiften. Som standard har p-platsen eluttag för motorvärmare. Många av föreningens medlemmar har därtill låtit installera laddare för elbil. Utöver dessa p-platser finns ytterligare 8 p-platser varav 2 används som gästparkeringar och de övriga 6 hyrs ut till medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förutom räntekostnader är föreningens största utgiftsposter kostnaden för vatten, sophämtning/återvinning, TV/bredband och fastighetsförsäkring.

Tyresö Kommun höjde VA-taxan med 22 % och avfallstaxan med 18 % den 1 januari 2024.

Föreningen höjde avgiften med 15 % 2024-02-01 och med ytterligare 15 % 2024-06-01 för att täcka extra räntekostnader.

Amorteringarna på föreningens två lån i Handelsbanken/Stadshypotek har pausats tillfälligt. Amorteringarna ska återupptas så snart som det ekonomiska läget gör det praktiskt möjligt.

Föreningens lån i Nordea hypotek hade fram till omsättningsdatum 22 maj 2024 0,88 % ränta. Från den 22 maj omsattes lånet till bundet i 1 år/3 mån med rörlig ränta som vid bindningstillfället sattes till 4,15 %.

Vid omsättningstillfället den 22 maj pausades amorteringen även på detta lån.

Inför omsättningstillfället den 22 november gjordes en förfrågan om alternativ till den rörliga räntan på lånet. Styrelsen beslöt att binda lånet i 2 år med 2,64 % fast ränta för att snabbare få ned räntekostnaden.

Fr.o.m första kvartalet 2025 återupptas amorteringen på Nordealånet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 15% och 2024-07-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Den avgående styrelsen vid stämman 2024-05-30 sade upp avtalet (giltigt till 2024-12-31) med SBC och initierade en upphandling av ny ekonomisk förvaltning.

Under sommaren slutfördes upphandlingen av ekonomisk förvaltning med ett nytt avtal med SBC, nu med ca 20 % lägre kostnad. Som en liten bonus började det nya avtalet gälla 2024-10-01.

Vid extrastämman den 2024-09-26 valdes Rävissor AB till föreningen revisor till en kostnad som är väsentligt lägre än föreningens tidigare revisor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 524 526	1 229 792	1 033 935	1 030 896
Resultat efter fin. poster	-815 675	-788 009	-722 758	-542 528
Soliditet (%)	81	81	-	-
Yttre fond	288 179	277 483	282 793	216 136
Taxeringsvärde	126 816 000	112 320 000	99 040 000	99 040 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	547	442	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	96,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 429	9 457	9 570	9 692
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 429	9 457	9 570	9 692
Sparande per kvm totalyta, kr	22	29	86	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	3	2	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	36	37	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	41	39	40	35
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	2,49	-	-
Räntekänslighet (%)	17,24	21,42	-	-

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 el- och värmeförbrukning 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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	114 429 580	-	50 160	114 479 740
Fond, yttre underhåll	277 483	-	10 696	288 179
Balanserat resultat	-2 857 848	-788 009	-10 696	-3 656 554
Årets resultat	-788 009	788 009	-815 675	-815 675
Eget kapital	111 061 205	0	-765 515	110 295 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 645 857
Årets resultat	-815 675
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 696
Totalt	-4 472 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	18 846
Balanseras i ny räkning	-4 453 383

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	1 524 526	1 229 792
Övriga rörelseintäkter	3	0	558
Summa rörelseintäkter		1 524 526	1 230 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-484 381	-403 606
Övriga externa kostnader	9	-105 836	-112 529
Personalkostnader	10	-15 770	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-852 096	-852 096
Summa rörelsekostnader		-1 458 083	-1 394 515
RÖRELSERESULTAT		66 443	-164 165
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 570	13 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-895 688	-637 004
Summa finansiella poster		-882 118	-623 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-815 675	-788 009
ÅRETS RESULTAT		-815 675	-788 009

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15	135 007 900	135 859 996
Summa materiella anläggningstillgångar		135 007 900	135 859 996
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 007 900	135 859 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 086	0
Övriga fordringar	13	88 263	86 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 021	3 665
Summa kortfristiga fordringar		128 370	90 316
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		814 553	799 370
Summa kassa och bank		814 553	799 370
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		942 923	889 686
SUMMA TILLGÅNGAR		135 950 823	136 749 681

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 300 000	114 300 000
Fond för yttre underhåll		288 179	277 483
Kapitaltillskott		179 740	129 580
Summa bundet eget kapital		114 767 919	114 707 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 656 554	-2 857 848
Årets resultat		-815 675	-788 009
Summa fritt eget kapital		-4 472 229	-3 645 858
SUMMA EGET KAPITAL		110 295 690	111 061 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 106 072	16 181 072
Summa långfristiga skulder		16 106 072	16 181 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 201 060	9 201 060
Leverantörsskulder		30 942	43 062
Skatteskulder		4	0
Övriga kortfristiga skulder		37 017	49 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	280 037	213 981
Summa kortfristiga skulder		9 549 060	9 507 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 950 823	136 749 681

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	66 443	-164 165
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	852 096	852 096
Erhållen ränta	13 570	13 160
Erlagd ränta	-880 030	-602 765
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52 079	98 326
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 054	-5 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 998	34 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 023	127 614
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	50 160	50 160
Amortering av lån	-75 000	-303 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 840	-252 870
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 183	-125 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	799 370	924 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	814 553	799 370

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängspiren 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 leverantörsfakturer. 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 bredband, 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	120 år 0,83%
Solceller	25 år 4%

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 467 532	1 185 212
Hysesintäkter p-plats	47 520	42 480
Intäkter solel, moms	16	0
Pantsättningsavgift	5 157	2 100
Överlåtelseavgift	4 299	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	1 524 526	1 229 792

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	558
Summa	0	558

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningar	4 456	0
Gårdkostnader	7 151	18 533
Gemensamma utrymmen	3 088	0
Snöröjning/sandning	37 724	57 819
Serviceavtal	14 241	1 638
Fordon	338	0
Förbrukningsmaterial	13 243	17 320
Summa	80 241	95 310

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 550	4 683
VVS	0	2 708
Värmeanläggning/undercentral	0	5 084
Ventilation	39 400	13 471
Vattenskada	41 289	0
Summa	93 239	25 946

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	6 896	0
Elinstallationer	11 950	0
Summa	18 846	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	10 065	7 775
Vatten	100 682	95 804
Sophämtning/renhållning	59 493	39 768
Summa	170 240	143 347

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 266	51 620
Kabel-TV	0	22 000
Bredband	53 820	49 760
Samfällighetsavgifter	11 728	15 623
Summa	121 814	139 003

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	834
Inkassokostnader	1 080	978
Revisionsarvoden extern revisor	45 625	36 875
Styrelseomkostnader	1 600	0
Fritids och trivselkostnader	1 724	1 499
Föreningskostnader	862	1 655
Förvaltningsarvode enl avtal	35 495	45 704
Överlåtelsekostnad	8 024	0
Pantsättningskostnad	7 740	3 625
Administration	717	1 780
Konsultkostnader	2 969	15 000
Bostadsrätterna Sverige	0	4 580
Summa	105 836	112 529

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	12 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	3 770	6 284
Summa	15 770	26 284

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	895 688	636 995
Dröjsmålsränta	0	9
Summa	895 688	637 004

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 278 749	141 278 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 278 749	141 278 749
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 418 753	-4 566 657
Årets avskrivning	-852 096	-852 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 270 849	-5 418 753
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	135 007 900	135 859 996
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 500 000</i>	<i>43 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 064 000	58 360 000
Taxeringsvärde mark	63 752 000	53 960 000
Summa	126 816 000	112 320 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	88 395	86 651
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	-132	0
Summa	88 263	86 651

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 081	3 665
Förutbet bredband	17 940	0
Summa	27 021	3 665

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	4,08 %	8 092 500	8 092 500
Handelsbanken	2026-04-30	3,94 %	8 394 632	8 394 632
Nordea	2026-11-18	2,64 %	8 820 000	8 895 000
Summa			25 307 132	25 382 132
Varav kortfristig del			9 201 060	9 201 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 307 132 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	868	0
Uppl kostn räntor	107 816	92 158
Uppl kostnad Sophämtning	1 900	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	18 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 425	5 655
Förutbet hyror/avgifter	130 028	98 168
Summa	280 037	213 981

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 110 000	26 110 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tyresö

Stefan Zetterberg
Ordförande fr o m 2024-05-30

Anders Wallberg
Styrelseledamot fr.o.m 2024-09-26

Åsa Guvå
Styrelseledamot fr.o.m 2024-09-26

Stefan Nelefeldt
Styrelseledamot

Carljohan Sohl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 13:30

DOCUMENT ID:

B1zCDzeK1eg

ENVELOPE ID:

rkRwzgKyge-B1zCDzeK1eg

DOCUMENT NAME:

Brf Ängspiren, 769629-0878 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARLJOHAN SOHL calle.sohl@yahoo.se	Signed Authenticated	25.04.2025 13:44 25.04.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. STEFAN ZETTERBERG stefan.z1erberg@telia.com	Signed Authenticated	26.04.2025 09:16 26.04.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.4.210
3. ÅSA GUVÅ asamaria.guva@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 16:39 27.04.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.170.178
4. ANDERS TOMAS WALLBERG anders.wallberg@teliacompany.com	Signed Authenticated	28.04.2025 11:42 28.04.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 131.115.51.6
5. STEFAN NELEFELT s.nelefelt@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 09:56 04.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.171.85
6. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	05.05.2025 09:39 05.05.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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 Ängspiren
769629-0878**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängspiren för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 13:30

DOCUMENT ID:

BJNCDGIYKII

ENVELOPE ID:

rye0vGgtkge-BJNCDGIYKII

DOCUMENT NAME:

rb Ängspiren.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	05.05.2025 09:39 05.05.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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