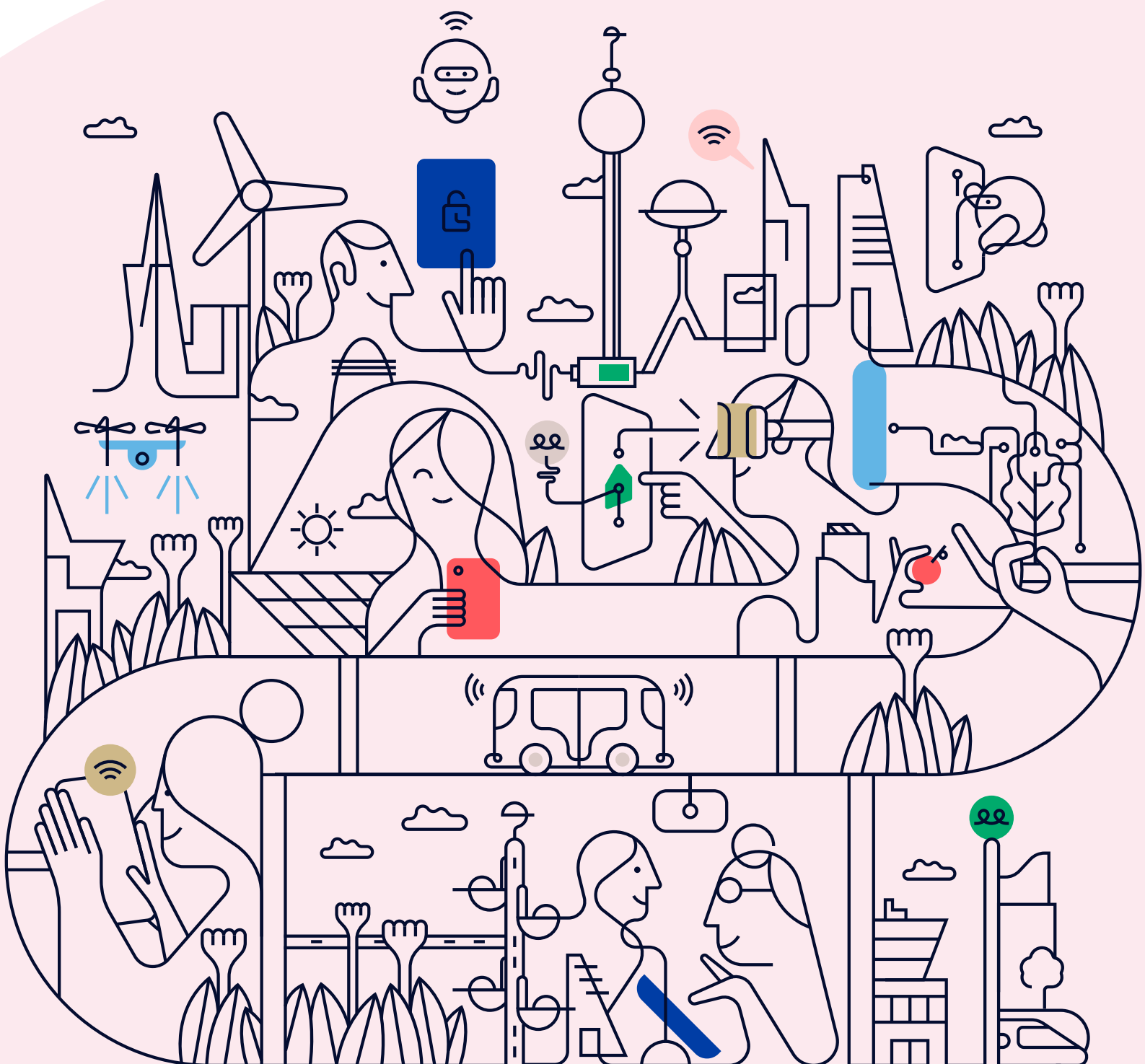




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsblomman 1

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. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 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
Fröjel 6	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 091 kvm. Byggnadernas totalyta är 4211 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Cassel	Ordförande
Daniel Barsaum	Styrelseledamot
Daniel Thomas Nilsson	Styrelseledamot
Enrique Ricardo Acevedo	Styrelseledamot
Jennie Sandström	Styrelseledamot
Samer Khalife	Suppleant
Cem Kinali	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Anna Sofia Gunnarsson	Auktoriserad revisor
-----------------------	----------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK

Planerade underhåll

2025 ● Slamsugning brunnar

2026 ● Lasering träpanel entré och balkonger

2028 ● Rensning ventilationskanaler
Energideklaration
OVK

Avtal med leverantörer

Bredband och TV

Ekonomisk och administrativ förvaltning

EI

EI

Elnät

Entrémattor

Serviceavtal för värme-, ventilations- och kylanläggning inkl. rökluckor.

Kontrollbesiktning av hissar och garageport

Laddstolpar

Revisor

Serviceavtal dörrautomatik

Serviceavtal garageport

Serviceavtal och jouravtal hissar

Serviceavtal sopkasuner

Städning hiss, trapphus, och entréer

Bahnhof

SBC

EON

SkellefteÅ Kraft AB

Fortum

CWS-Boco Sweden AB

Wahlings Installationsservice AB

HSAB

Eways

Allians Revision & Redovisning

Safe Team

BEBECO

Schindler Hiss

Lövhagen UWS

Städgladen AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening, med en andel på 11.2%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar GA:1, GA:2, GA:4 med totalt 9 förvaltningsområden..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inflationen har fortsatt lett till att föreningens kostnader ökat jämfört mot föregående år och styrelsen har jobbat med att se över kostnader och identifiera kostnadsbesparingar t.ex. uppsägning av tilläggsavtalet med Wahlings Installationsservice AB samt att utföra trädgårdsskötsel av egna medlemmar.

Enligt styrelsens beslut på styrelsemöte 14 november 2023 justerades årsavgifterna från 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Leasingavtal med Husqvarna Commercial Solutions AB har ingåtts för robotgräsklipparen.

Tilläggsavtalet med Wahlings Installationsservice AB har sagts upp och omfattade varannan vecka och månadsvis rondering av fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 629 043	3 498 456	3 236 747	3 192 769
Resultat efter fin. poster	-755 784	-664 591	-587 944	-401 289
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	6 681 926	5 453 591	4 080 591	2 707 591
Taxeringsvärde	130 791 000	130 791 000	130 791 000	93 012 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	756	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	80,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 344	12 466	12 589	13 112
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 992	12 111	12 230	12 738
Sparande per kvm totalyta, kr	201	223	238	281
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	59	53	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	69	61	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	27	23	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	155	137	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,87	-	-
Räntekänslighet (%)	15,54	16,48	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	170 050 000	-	-	170 050 000
Fond, yttre underhåll	5 453 591	-144 665	1 373 000	6 681 926
Balanserat resultat	-7 875 615	-519 926	-1 373 000	-9 768 541
Årets resultat	-664 591	664 591	-755 784	-755 784
Eget kapital	166 963 385	0	-755 784	166 207 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 395 541
Årets resultat	-755 784
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 373 000
Totalt	-10 524 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 524 324

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	3 629 043	3 498 456
Övriga rörelseintäkter	3	4 000	327 187
Summa rörelseintäkter		3 633 043	3 825 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 567 940	-1 708 404
Övriga externa kostnader	9	-184 000	-150 983
Personalkostnader	10	-104 309	-104 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 604 276	-1 604 436
Summa rörelsekostnader		-3 460 525	-3 568 456
RÖRELSERESULTAT		172 518	257 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 040	35 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-987 342	-957 488
Summa finansiella poster		-928 302	-921 778
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-755 784	-664 591
ÅRETS RESULTAT		-755 784	-664 591

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	214 589 784	216 191 744
Maskiner och inventarier	13	47 960	50 276
Summa materiella anläggningstillgångar		214 637 744	216 242 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		214 637 744	216 242 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 250	15 594
Övriga fordringar	14	1 209 147	1 665 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 782	196
Summa kortfristiga fordringar		1 280 179	1 681 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 462 355	619 262
Summa kassa och bank		1 462 355	619 262
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 742 534	2 300 833
SUMMA TILLGÅNGAR		217 380 278	218 542 853

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 050 000	170 050 000
Fond för yttre underhåll		6 681 926	5 453 591
Summa bundet eget kapital		176 731 926	175 503 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 768 541	-7 875 615
Årets resultat		-755 784	-664 591
Summa fritt eget kapital		-10 524 324	-8 540 206
SUMMA EGET KAPITAL		166 207 602	166 963 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	34 000 000	50 500 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	50 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 500 000	500 000
Leverantörsskulder		120 498	158 973
Skatteskulder		14 030	12 240
Övriga kortfristiga skulder		1 114	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	537 035	408 255
Summa kortfristiga skulder		17 172 677	1 079 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 380 278	218 542 853

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	172 518	257 187
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 604 276	1 604 436
	1 776 794	1 861 623
Erhållen ränta	59 040	35 710
Erlagd ränta	-987 374	-958 261
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	848 460	939 072
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 409	5 668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 241	81 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875 292	1 026 528
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	375 292	526 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 261 306	1 734 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 636 598	2 261 306

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsblomman 1 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 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	0,83 %
Markinventarier	4 %
Markanläggningar	10 %

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. 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	3 249 696	3 094 776
Hysesintäkter garage	112 397	115 596
Hysesintäkter p-plats	220 351	242 077
Elintäkter laddstolpe	22 579	6 687
Elintäkter laddstolpe moms	-0	0
Pantsättningsavgift	4 584	3 549
Överlåtelseavgift	5 612	9 191
Administrativ avgift	539	0
Vidarefakturerade kostnader	13 288	26 584
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Summa	3 629 043	3 498 456

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	52 549
Övriga erhållna bidrag	0	139 375
Övriga intäkter	4 000	2 400
Försäkringsersättning	0	132 863
Summa	4 000	327 187

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	67 908	79 950
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 825
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	39 009
Larm och bevakning	0	3 130
Städning enligt avtal	59 930	58 848
Städning utöver avtal	0	3 300
Besiktningar	6 413	0
Hissbesiktning	4 125	2 925
Brandskydd	599	0
Gårdkostnader	6 081	5 829
Gemensamma utrymmen	1 481	0
Sophantering	3 300	9 488
Garage/parkering	2 934	5 599
Snöröjning/sandning	115 130	67 617
Serviceavtal	23 362	72 888
Mattvätt/Hyrmattor	6 296	5 837
Förbrukningsmaterial	429	11 320
Summa	297 988	370 563

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Sophantering/återvinning	9 488	0
VVS	0	9 875
Ventilation	14 337	84 375
Hissar	65 630	184 236
Mark/gård/utemiljö	4 436	0
Garage/parkering	0	14 843
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 000
Summa	93 891	296 329

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Garage/parkering	0	1 302
Summa	0	1 302

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	280 468	250 147
Uppvärmning	362 295	290 736
Vatten	162 948	113 234
Sophämtning/renhållning	50 016	32 679
Grovsopor	5 689	0
Summa	861 416	686 796

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 876	48 230
Bredband	129 371	150 660
Samfällighetsavgifter	117 698	150 194
Fastighetsskatt	7 910	6 120
Korr. fastighetsskatt	1 790	-1 790
Summa	314 645	353 414

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	31 815	28 497
Styrelseomkostnader	7 489	1 355
Fritids och trivselkostnader	1 920	6 978
Föreningskostnader	4 307	4 044
Förvaltningsarvode enl avtal	80 477	77 220
Överlåtelsekostnad	8 024	14 704
Pantsättningskostnad	6 880	3 152
Administration	5 089	5 087
Konsultkostnader	37 999	3 746
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Summa	184 000	150 983

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	81 000	81 000
Arbetsgivaravgifter	23 309	23 633
Summa	104 309	104 633

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	984 868	957 488
Dröjsmålsränta	2 092	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	141	0
Övriga räntekostnader	241	0
Summa	987 342	957 488

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	227 282 191	227 282 191
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 282 191	227 282 191
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 090 447	-9 488 327
Årets avskrivning	-1 601 960	-1 602 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 692 407	-11 090 447
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	214 589 784	216 191 744
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 374 540</i>	<i>37 374 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 791 000	102 791 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	130 791 000	130 791 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 006	58 006
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	58 006	58 006
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	- 7 729	- 5413
Utgående avskrivning	- 2316	-2316
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 960	50 276

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 931	8 737
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 000	15 000
Övriga kortfristiga fordringar	12 973	0
Transaktionskonto	347 421	575 561
Borgo räntekonto	826 822	1 066 483
Summa	1 209 147	1 665 781

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	31 743	196
Förutbet bredband	21 289	0
Upplupna intäkter	-250	0
Summa	52 782	196

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-01-25	1,12%	16 500 000	17 000 000
SEB	2026-01-28	1,12 %	17 500 000	17 500 000
SBAB	2028-01-14	3,64 %	16 500 000	16 500 000
Summa			50 500 000	51 000 000
Varav kortfristig del			16 500 000	500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 875 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	17 734	0
Uppl kostn el	27 326	0
Uppl kostnad Värme	39 858	0
Uppl kostn räntor	2 115	2 147
Uppl kostn vatten	34 459	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 935	0
Uppl kostnad arvoden	81 000	81 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 450	25 450
Förutbet hyror/avgifter	298 158	299 658
Summa	537 035	408 255

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 050 000	57 050 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I slutet av januari 2025 löpte ett av lånen ut hos SEB på 16,5 miljoner kronor ut och föreningen valde, efter offerter från olika banker, att teckna 2 år fast ränta hos SEB.

Underskrifter

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

Stockholm

Daniel Barsaum
Styrelseledamot

Daniel Cassel
Ordförande

Daniel Thomas Nilsson
Styrelseledamot

Enrique Ricardo Acevedo
Styrelseledamot

Jennie Sandström
Styrelseledamot

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

Anna Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 12:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 16:11

DOCUMENT ID:

rJGJYLPD1ex

ENVELOPE ID:

Sy1tUpPJlg-rJGJYLPD1ex

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsblomman 1, 769629-5083 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL BARSAUM daniel.barsaum@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:15 24.04.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.21
2. Enrique Ricardo Acevedo enriqueacevedo555@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:45 24.04.2025 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Daniel Cassel daniel.hjalmarsson.cassel@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:30 24.04.2025 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.199
4. JENNIE SANDSTRÖM jensan67@hotmail.se	Signed Authenticated	24.04.2025 20:30 24.04.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.9
5. Daniel Thomas Nilsson dtnilsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:05 25.04.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.183.138
6. Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	25.04.2025 12:59 25.04.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.205

* 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 Brf Ängsblomman 1

Org.nr 769629-5083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsblomman 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängsblomman 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 13:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 16:11

DOCUMENT ID:

BJ41KITwkex

ENVELOPE ID:

HJxJFLaw1ex-BJ41KITwkex

DOCUMENT NAME:

RB Brf Ängsblomman 1 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Gunnarsson	 Signed	25.04.2025 13:01	eID	Swedish BankID
sofia.gunnarsson@re-allians.se	Authenticated	25.04.2025 13:00	Low	IP: 83.185.38.205

* 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