

Årsredovisning 2024

Brf Ångslupen

769606-8720



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ångslupen

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad gällande IMD el samt extern uthyrd parkering.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:3 i Nacka kommun.

Värdeåret är 2002.

Föreningen fastighet består av två flerfamiljshus i fem våningar med 54 bostadsrätter om totalt 5 138 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök (Varav tre lägenheter har modifierats till trerumslägenheter.)

20 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

27 av de parkeringsplatser som föreningen har tillgång till i garaget är försedda med laddutrustning.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

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

Styrelsens sammansättning

Bo Hjertstrand	Ordförande
Bo Nilsson	Styrelseledamot
Dan Näsman	Styrelseledamot
Helena Skarin	Styrelseledamot
Leif Lingbert	Styrelseledamot
Ulrika Didriksson	Styrelseledamot

Firmateckning

Styrelseledamöter två i förening.

Revisorer

Lizette Söderdahl Borevision AB
Niclas Wärenfeldt Suppleant Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Förbättringsmålning av fönster och balkongdörrar för plan 1-4 i båda husen.

2023 ● Hiss i 35 och 37, har fått nya styr enheter omvandlare
Cementmosaik i trapplan oljning, polering

Planerade underhåll

2025-2027 ● Nya styrenheter m m för hissarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsel	Mälarenergi
Fjärrvärme	Stockholmexergi
Takplåt, stuprör, hängrännor	LWAB
Vatten och avfallshämtning	Nacka VA
Hissar	Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Dagdkåpan med en andel på 54/209 lika med 25,84%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utvändig markanläggning, utomhusbelysning, garage, ledningar för dränering, tele och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarna gemensamma anläggningar.

Föreningen ingår dessutom i en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gatan Sickla Allé samt gångförbindelser. Sickla Allé samfällighetsförening består av de sex bostadsrättsföreningarna som använder Sickla Allé som infartsgata. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 11,89%.

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2019.

Obligatorisk ventilationskontroll, som ska genomföras vart sjätte år, genomfördes under hösten 2022 i föreningens fastigheter.

Under 2020 genomfördes radonmätning enligt gällande regler. Värdena uppmättes till 20-30 Bq/m³, dvs långt under gällande gränsvärden för bostäder som är 200 Bq/m³.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 17% fr o m 2024-01-01 för att möta det ökade kostnadsläget.

Löpande reparationer och underhåll under räkenskapsåret genomfördes till en kostnad av 99 139 kronor.

Planenligt underhåll 103 410 kronor avseende byte av pump för radiatorvärme värmecentralen, uppdatering av laddutrustningen i garaget till ny standard samt byte av två avloppsrör i källaren. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Två lägenheter har upplåtits i andra hand under hela eller delar av året.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 282 509	4 575 889	3 961 924	4 274 784
Resultat efter fin. poster	607 131	269 133	-191 395	401 840
Soliditet (%)	80	79	78	78
Yttre fond	3 366 071	3 063 106	3 123 907	2 841 239
Taxeringsvärde	166 000 000	166 000 000	166 000 000	117 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	792	675	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	88,0	94,0	81,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 037	5 340	5 638	5 832
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 037	5 340	5 638	5 832
Sparande per kvm totalyta, kr	345	268	249	298
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	24	19	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	175	151	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	76	63	48	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	262	218	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	1,81	0,83	0,65
Räntekänslighet (%)	5,57	6,90	8,59	8,14

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.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	104 725 000	-	-	104 725 000
Upplåtelseavgifter	295 710	-	-	295 710
Fond, yttre underhåll	3 063 106	-	302 965	3 366 071
Balanserat resultat	1 714 144	269 133	-302 965	1 680 312
Årets resultat	269 133	-269 133	607 131	607 131
Eget kapital	110 067 093	0	607 131	110 674 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 680 312
Årets resultat	607 131
Totalt	2 287 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-103 410
Balanseras i ny räkning	2 040 853
	2 287 443

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BN", "25", and "HS".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 282 509	4 575 889
Övriga rörelseintäkter	3	1	50 344
Summa rörelseintäkter		5 282 510	4 626 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 704 547	-2 581 248
Övriga externa kostnader	9	-187 531	-163 288
Personalkostnader	10	-92 145	-84 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 061 412	-1 061 436
Summa rörelsekostnader		-4 045 635	-3 890 200
RÖRELSERESULTAT		1 236 875	736 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 940	44 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-681 684	-511 445
Summa finansiella poster		-629 744	-466 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		607 131	269 133
ÅRETS RESULTAT		607 131	269 133

BN
25
RA
HS

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	135 543 919	136 601 071
Maskiner och inventarier	13	0	4 260
Summa materiella anläggningstillgångar		135 543 919	136 605 331
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 543 919	136 605 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 952	14 344
Övriga fordringar	14	7 398	7 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	246 988	233 467
Summa kortfristiga fordringar		264 338	255 049
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 100 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	1 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		989 351	858 751
Summa kassa och bank		989 351	858 751
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 353 690	2 213 799
SUMMA TILLGÅNGAR		137 897 608	138 819 130

25
27
28

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 020 710	105 020 710
Fond för yttre underhåll		3 366 071	3 063 106
Summa bundet eget kapital		108 386 781	108 083 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 680 312	1 714 144
Årets resultat		607 131	269 133
Summa fritt eget kapital		2 287 443	1 983 277
SUMMA EGET KAPITAL		110 674 224	110 067 093
Avsättningar			
Avsättningar	17	513 614	481 407
Summa avsättningar		513 614	481 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 872 500	12 415 000
Summa långfristiga skulder		7 872 500	12 415 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	18 010 040	15 024 256
Leverantörsskulder		141 553	128 715
Skatteskulder		8 578	6 364
Övriga kortfristiga skulder		8 879	9 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	668 220	686 540
Summa kortfristiga skulder		18 837 270	15 855 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 897 608	138 819 130

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LS", "JA", and "HS".

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 236 875	736 033
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 061 412	1 061 436
	2 298 287	1 797 469
Erhållen ränta	53 376	38 667
Erlagd ränta	-692 378	-498 013
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 659 286	1 338 122
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 726	-8 333
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 550	-89 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 655 110	1 240 158
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Avsättningar	32 207	32 207
Amortering av lån	-1 556 716	-1 526 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 524 509	-1 494 289
ÅRETS KASSAFLÖDE	130 601	-254 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	858 751	1 112 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	989 351	858 751

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ångslupen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	1 %
Inventarier och installationer	10-20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 650 396	3 974 616
Hysesintäkter, p-platser	395 995	406 600
Hysesintäkter förråd	26 350	25 500
Kabel-TV/Internet	95 256	95 256
IMD el Laddstolpar, moms	46 777	19 198
Övriga intäkter	60 476	40 106
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 872	2 363
Andrahandsuthyrning	2 387	12 250
Summa	5 282 509	4 575 889

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1	2 044
Försäkringsersättning	0	48 300
Summa	1	50 344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	81 879	97 303
Besiktning och service	112 686	106 593
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	92 019
Yttre skötsel	1 101	0
Övrigt	33 656	27 749
Summa	229 322	323 664

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	99 139	47 152
Summa	99 139	47 152

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	103 410	47 035
Summa	103 410	47 035

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	161 967	125 635
Uppvärmning	936 392	898 140
Vatten	388 058	324 538
Sophämtning	57 015	96 144
Summa	1 543 432	1 444 457

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 588	47 851
Kabel-TV/Internet	110 749	105 396
Samfällighetsavgift Dagdkåpan	460 600	460 600
Samfällighetsavgift Sickla Allé	19 287	19 287
Fastighetsskatt	88 020	85 806
Summa	729 244	718 940

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	38 378	24 689
Övriga förvaltningskostnader	28 531	27 051
Revisionsarvoden	22 875	20 000
Ekonomisk förvaltning	92 876	89 185
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 872	2 363
Summa	187 531	163 288

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	78 130	71 435
Sociala avgifter	14 015	12 794
Summa	92 145	84 229

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	681 684	511 445
Summa	681 684	511 445

Handwritten signatures and initials:
 NB
 AS
 KS
 (Other illegible signatures)

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 550 614	152 550 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 550 614	152 550 614
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 949 543	-14 892 391
Årets avskrivning	-1 057 152	-1 057 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 006 695	-15 949 543
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	135 543 919	136 601 071
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	64 000 000
Summa	166 000 000	166 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 780	42 780
Utgående anskaffningsvärde	42 780	42 780
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 520	-34 236
Avskrivningar	-4 260	-4 284
Utgående avskrivning	-42 780	-38 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	4 260

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 398	7 238
Summa	7 398	7 238

[Handwritten signatures and initials]

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 791	12 779
Försäkringspremier	60 729	50 588
Kabel-TV	28 062	27 180
Förvaltning	23 219	22 296
Inkomsträntor	7 267	8 704
Samfällighetsavgift Daggbådan	111 920	111 920
Summa	246 988	233 467

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
3 månaders placering SEB	1 100 000	1 100 000
Summa	1 100 000	1 100 000

NOT 17, AVSÄTTNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fondmedel Sickla Allé Sff, årlig reservering 19 287 kr	474 854	455 567
Fondmedel Sff Daggbådan, årlig reservering 12 920 kr	38 760	25 840
Summa	513 614	481 407

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-09-28	2,43 %	7 982 500	8 592 500
SEB	2025-09-28	2,97 %	5 485 040	6 301 756
SEB	2025-08-28	0,69 %	12 415 000	12 545 000
Summa			25 882 540	27 439 256
Varav kortfristig del			18 010 040	15 024 256

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 038 920 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BN", "HS", and "25".

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Städning	7 534	7 230
El	14 652	15 712
Uppvärmning	124 769	136 513
Utgiftsräntor	8 558	19 252
Arvoden	43 453	39 813
Sociala avgifter	13 653	12 509
Förutbetalda avgifter/hyror	434 101	435 511
Beräknat revisionsarvode	21 500	20 000
Summa	668 220	686 540

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 305 000	47 305 000



Underskrifter

Nacka 2025-03-25

Ort och datum



Bo Hjertstrand
Ordförande

Dan Näsman

Dan Näsman
Styrelseledamot

Leif Lingbert

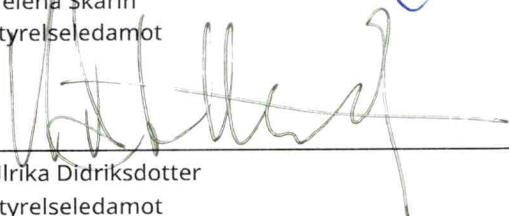
Leif Lingbert
Styrelseledamot

Bo Nilsson

Bo Nilsson
Styrelseledamot

Helena Skarin

Helena Skarin
Styrelseledamot



Ulrika Didriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 03 - 31

Lizette Söderdahl

Lizette Söderdahl
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängslupen, org.nr. 769606-8720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängslupen 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 31 december 2024 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.

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 den 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. Den 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala den 31 / 3 2025


Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor