

Årsredovisning
för
Brf Ängslyckan i Kållerød
769639-1056

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Ängslyckan i Kållerød får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

BRF Ängslyckan i Kållerød, med säte i Mölndal, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-01-10

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har registrerats av Bolagsverket 2022-02-14.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Mölndal Streterød 1:106. Fastigheten består av 34 bostadsrätter i parhus. Varje bostadsrätt är 118,7 kvm och har 5 rum och kök. 24 bostadsrätter har tillträtts under räkenskapsåret vilket gör att alla nu är tillträdde.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Någo underhållsplan är ej framtagen.

Styrelsen

Styrelsen har vid räkenskapsperiodens slut följande sammansättning:

Aron Johansson	ledamot/ordförande
Arne Wall	ledamot
Bengt Josefsson	ledamot

David Persson	auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Styrelsen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid bokslutstillfället var 67 st (55 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	1 319	99
Resultat efter finansiella poster	-2 431	-107
Soliditet (%)	70,2	35,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	505	505
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	16 697	12 404
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 697	12 404
Sparande per kvm (kr/kvm)	60	12
Räntekänslighet (%)	33,1	24,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	40	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0

Intäkter och kostnader för 2023 avser två månader och vissa nyckeltal som energikostnad/kvm och sparande per kvm blir inte fullt rättvisande för ett normalår.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 500 000	1 700 000		-107 172	49 092 828
Inbetalning av insatser	109 350 000	3 110 000			112 460 000
Disposition av föregående års resultat:			-107 172	107 172	0
Årets resultat				-2 431 216	-2 431 216
Belopp vid årets utgång	156 850 000	4 810 000	-107 172	-2 431 216	159 121 612

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-107 172
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-141 000
årets förlust	-2 431 216
	-2 679 388
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 679 388
	-2 679 388

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 318 695	99 067
		1 318 695	99 067
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-208 223	-30 354
Övriga kostnader		-28 113	-911
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 673 839	-121 433
		-2 910 175	-152 698
Rörelseresultat		-1 591 480	-53 631
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 738	-53 541
		-839 736	-53 541
Resultat efter finansiella poster		-2 431 216	-107 172
Resultat före skatt		-2 431 216	-107 172
Årets resultat		-2 431 216	-107 172

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	213 358 828	128 626 727
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	8 185 009
		213 358 828	136 811 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	90 000
		0	90 000
Summa anläggningstillgångar		213 358 828	136 901 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		50 231	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 639	0
		134 870	0
<i>Kassa och bank</i>		14 208 487	1 073 593
Summa omsättningstillgångar		14 343 357	1 073 593
SUMMA TILLGÅNGAR		227 702 185	137 975 329

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 850 000	47 500 000
Uppåtelseavgifter		4 810 000	1 700 000
Inbetalda insatser		161 660 000	49 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-107 172	0
Årets resultat		-2 431 216	-107 172
		-2 538 388	-107 172
Summa eget kapital		159 121 612	49 092 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	49 563 455	0
Skulder till koncernföretag		0	40 000
Summa långfristiga skulder		49 563 455	40 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	400 516	0
Förskott från kunder		0	2 100 000
Leverantörsskulder		12 531	23 548
Övriga skulder		18 350 968	86 663 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 103	54 955
Summa kortfristiga skulder		19 017 118	88 842 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 702 185	137 975 329

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 431 216

-107 172

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 673 839

121 433

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

242 623

14 261

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-134 870

2 250

Förändring av leverantörsskulder

-11 017

20 391

Förändring av kortfristiga skulder

-1 322 112

2 268 744

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 225 376

2 305 646

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-79 220 931

-41 120 442

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-25 000

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

90 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-79 130 931

-41 145 442

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

112 460 000

46 300 000

Upptagna lån

50 064 100

0

Amortering av lån

-69 032 899

-9 251 231

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

93 491 201

37 048 769

Årets kassaflöde

13 134 894

-1 791 027

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 073 593

2 864 620

Likvida medel vid årets slut

14 208 487

1 073 593

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

2021-09-01 förvärvade föreningen fastigheten Stretered 1:106 i Mölndals kommun av BV Stretered Fastighets AB. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU 9.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar tills dess att underhållsplan upprättats.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & Grund	0,7% 140 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	2% 50 år
Värme, sanitet	2% 50 år
Fasad inkl fönster	2% 50 år
Yttertak	2,5% 40 år
Inre ytskikt och vitvaror	5% 20 år
El	3,33% 30 år
Ventilation	4 % 25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Årets nyckeltal är beräknade på avgifterna för december.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Årets nyckeltal är beräknade på avgifterna för december.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 318 695	99 067
	1 318 695	99 067

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp. El, värme och sophämtning ingår inte.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	-161 163	-23 548
Fastighetsförsäkring	-44 568	0
Övriga kostnader	-2 492	-6 806
	-208 223	-30 354

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 748 160	92 318 160
Inköp	74 753 740	36 430 000
Omklassificeringar	12 652 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 154 100	128 748 160
Ingående avskrivningar	-121 433	0
Årets avskrivningar	-2 673 839	-121 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 795 272	-121 433
Utgående redovisat värde	213 358 828	128 626 727

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 185 009	3 494 567
Inköp	4 467 191	4 690 442
Omklassificeringar	-12 652 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 185 009
Utgående redovisat värde	0	8 185 009

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 000	65 000
Försäljningar	-90 000	0
Lämnade aktieägartillskott	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	90 000
 Utgående redovisat värde	 0	 90 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 49 963 971 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 563 455	0
	49 563 455	0
 Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	400 516	0
	400 516	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
 Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	 47 961 391	 0
	47 961 391	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Aron Johansson
Ordförande

Bengt Josefsson

Arne Wall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ARNE WALL

Styrelseledamot

Serienummer: 8a9484927963f8[...]3dc34dca499ed

IP: 90.232.xxx.xxx

2025-02-26 16:15:23 UTC



ARON JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: bce96a7eb95885[...]0f92796fbc174

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-02-26 19:45:43 UTC



BENGT JOSEFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 12d7df1b3f5f79[...]37fbe26d99d6a

IP: 193.183.xxx.xxx

2025-02-28 06:34:37 UTC



DAVID PERSSON

Revisor

Serienummer: a05c6384738742[...]40c98134c8337

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-02-28 06:53:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.