



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Ängsmarken 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ängsmarken 4 med säte i Umeå org.nr. 769621-6857 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängsmarken 4	2010-06-28	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	34
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	722
1	lägenheter (hyresrätt)	68
Totalt 15 objekt		824

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ludvig Perris	Ordförande	2022-06-09
Jennifer Hedström	Ledamot	2022-09-05
Johan Klasson	Ledamot	2022-06-09
Anna Svedberg	Ledamot	2022-06-09
Erik Andersson	Ledamot	2021-06-18
Frida Almarlind	Ledamot	2022-06-09



Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carl Hans Bengtsson vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-11. Då konstaterades dålig ventilation samt mycket biljud från fläktar samt rökluft i 2 lägenheter på 17A.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Stambyte och påbyggnad av vindslägenheter.
2013	Renovering av värmecentral i källaren, byte av cirkulationspump och nya ventiler till radiatorer.
2014	OVK (obligatorisk ventilationskontroll), renovering av tvättstugan (målning av ytskikt, installation av torktumlare/tvättmaskiner samt ventilationsförbättringar.
2015	Montering av takhuvar.
2017	Byte av fönster, utbyggnad inglasade balkonger. OVK och fläktbyten i 10 lägenheter. Byte av låskolvar i samtliga lägenheter.
2020	Relining av avloppsstammar. Installation av kodlås till portdörrar.
2021	Målning av takkupor har påbörjats.
2022	Målning av takkupor.
2024	Rengöring av ventilation i hela huset samt justering och kalibrering av luftflöden. Dragning av ny ventilation i 2 lägenhet där vissa rör saknats. Reparation av trasig ventilation vilket upptäckts under OVK.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Besiktiga elen i huset samt utföra åtgärder om så krävs.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	30	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 806	6 391	6 459	6 530	6 589
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 627	7 398	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	234	202	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	828	915	897	879	862
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	725	725	719	699	679
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	-10	81	100	-107
Soliditet, %	65	66	66	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -53 940 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5,1% för år 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 712 472	0	0	6 712 472
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 128 569	0	0	2 128 569
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	854 675	0	45 000	899 675
S:a bundet eget kapital, kr	9 695 716	0	45 000	9 740 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-227 446	-10 493	-45 000	-282 939
Årets resultat, kr	-10 493	10 493	-154 450	-154 450
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-237 939	0	-199 450	-437 389
S:a eget kapital, kr	9 457 777	0	-154 450	9 303 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-237 939
Årets resultat, kr	-154 450
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-437 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-437 389

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	725 015	724 774
Summa Rörelseintäkter		725 015	724 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-553 196	-414 117
Övriga externa kostnader	Not 4	-9 625	-11 148
Personalkostnader	Not 5	-28 415	-32 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-178 850	-178 850
Summa Rörelsekostnader		-770 086	-636 371
Rörelseresultat		-45 071	88 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	63	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-109 442	-99 049
Summa Finansiella poster		-109 379	-98 896
Resultat efter finansiella poster		-154 450	-10 493
Resultat före skatt		-154 450	-10 493
Årets resultat		-154 450	-10 493



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 098 838	13 277 688
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 098 838	13 277 688
Summa Anläggningstillgångar		13 098 838	13 277 688

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 102 093	1 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	6 822	6 680
Summa Kortfristiga fordringar		1 108 914	8 356

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	30 550	1 126 629
Summa Kassa och bank		30 550	1 126 629

Summa Omsättningstillgångar		1 139 464	1 134 985
Summa Tillgångar		14 238 303	14 412 673

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 841 041	8 841 041
Fond för yttre underhåll	899 675	854 675
Summa Bundet eget kapital	9 740 716	9 695 716

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-282 939	-227 446
Årets resultat	0	-10 493
Summa Ansamlad förlust	-282 939	-237 939

Summa Eget kapital

9 457 777 9 457 777

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 733 550	3 284 370
Summa Långfristiga skulder		1 733 550	3 284 370

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 050 820	1 553 940
Leverantörsskulder		42 234	40 139
Skatteskulder		1 695	2 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	8 082	216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	98 595	74 031
Summa Kortfristiga skulder		3 201 426	1 670 526

Summa Skulder

4 934 976 4 954 896

Summa Eget kapital och skulder

14 392 753 14 412 673



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45 071	88 403
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	178 850	178 850
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	178 850	178 850
Erhållen ränta	63	153
Erlagd ränta	-107 535	-92 275
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	26 307	175 131
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-99	1 227
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 353	7 006
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 253	8 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 560	183 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-53 940	-44 415
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 940	-44 415
Årets kassaflöde	4 620	138 949
Likvida medel vid årets början	1 126 629	987 680
Likvida medel vid årets slut	1 131 249	1 126 629



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året 2024 bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster har omklassificerats jämfört med föregående år. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	598 164	598 165
	Hyror bostäder	85 128	85 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 336	42 336
	Hyror övrigt	3 660	3 660
	Övriga primära intäkter	1 775	2 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	731 063	731 830
	Hyresbortfall	-6 048	-7 056
	<i>Summa</i>	-6 048	-7 056
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	725 015	724 774
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-62 287	-49 926
	Snö och halk-bekämpning	-38 670	-54 814
	Reparationer	-155 049	-33 977
	El	-17 331	-17 808
	Uppvärmning	-100 529	-90 752
	Vatten	-51 144	-44 194
	Sophämtning	-21 670	-21 059
	Fastighetsförsäkring	-25 175	-24 344
	Kabel-TV och bredband	-31 232	-31 212
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 260	-19 768
	Förvaltningsavtalskostnader	-29 849	-26 263
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-553 196	-414 117
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-999	0
	Administrationskostnader	0	-337
	Övriga förvaltningskostnader	-8 626	-10 811
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-9 625	-11 148

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 160	-8 000
	Övriga arvoden	-17 500	-17 500
	Sociala avgifter	-6 755	-6 755
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-28 415	-32 255
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-178 850	-178 850
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-178 850	-178 850
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	63	153
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	63	153
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-109 197	-99 049
	Övriga räntekostnader	-245	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-109 442	-99 049

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 909 119	11 909 119
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 075 711	3 075 711
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	14 984 830	14 984 830
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 707 142	-1 528 292
	Årets avskrivningar	-178 850	-178 850
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 885 992	-1 707 142
	Utgående redovisat värde	13 098 838	13 277 688
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 229 000	8 229 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 833 000	3 833 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	12 062 000	12 062 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 100 000	6 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	6 100 000	6 100 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 100 699	0
	Övriga fordringar	1 394	1 677
	Summa Övriga fordringar	1 102 093	1 677
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 822	6 680
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 822	6 680
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Nordea	30 550	1 126 629
	Summa Kassa och bank	30 550	1 126 629

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,74%	2025-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek	1,14%	2025-06-30	1 512 720	15 840
Swedbank	4,14%	2026-02-25	1 771 650	38 100
			4 784 370	53 940
Långfristig del			1 733 550	
Nästa års amortering av långfristig skuld			38 100	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 012 720	
Kortfristig del			3 050 820	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			53 940	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			215 760	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,75%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,74%	2025-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek	1,14%	2025-06-30	1 512 720	15 840
Swedbank	4,14%	2026-02-25	1 771 650	38 100
			4 784 370	53 940
Nästa års amortering av långfristig skuld			38 100	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 012 720	
Kortfristig del			3 050 820	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	8 082	216
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 082	216

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	50 136	46 702
Upplupna räntekostnader	10 322	8 415
Övriga upplupna kostnader	38 137	18 914
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	98 595	74 031

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ängsmarken 4, organisationsnummer 769621-6857

Rapport om årsredovisningen

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision i enlighet med revisionslagen samt därmed i enlighet med god revisionsed i Sverige. Revisorns mål har varit att tillskansa sig en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt om årsredovisningen givit en rättvis bild rörande föreningens ekonomiska resultat och ställning.

Uttalande

Det är min uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och ekonomiska resultat per den 31/12 2024. Därtill är förvaltningsberättelsen förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Därmed tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer:

- Föreningens resultat- och balansräkning
- Styrelsens föreslagna resultatdisposition
- Ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar

Umeå, den / 2025

Carl Bengtsson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ängsmarken 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUDVIG PERRIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:48:20



ANNA SVEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:53:39



FRIDA ALMARLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:02:13



JOHAN KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 07:47:14



JENNIFER HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:17:46



ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:13:54



CARL HANS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:07:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ängsmarken 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL HANS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:09:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.