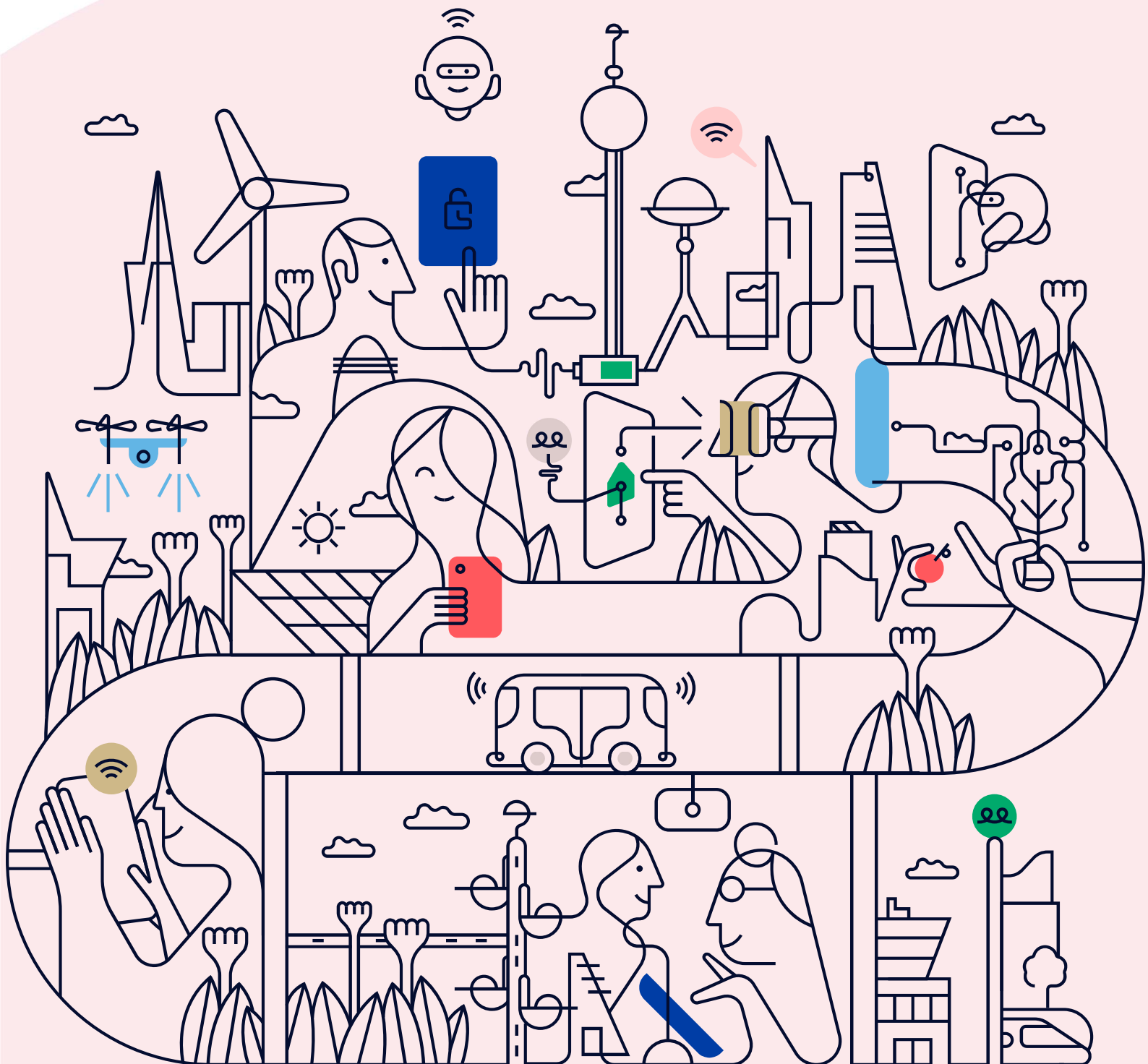




Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkarps Ängslycka

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Burlöv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkarp 191-198	2018	Burlöv
Åkarp 7:201	2018	Burlöv
Åkarp 7:222	2019	Burlöv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 13 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 4 041 kvm. Byggnadernas totalyta är 4121 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Zatezalo	Ordförande
Anna Sabina Hansson	Ledamot
Anela Resic Ganic	Ledamot
Martine Nörsgaard Olsen	Ledamot
Roberto Frank Cruz	Ledamot
Emelie Colak	Suppleant
Sandra Stjärna	Suppleant

Valberedning

Rosmari Cederberg
Joakim Gilje

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Ida Bergendorff Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
IMD - individuell mätning och debitering	Techem

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Trädgårdsbyns lekplats samfällighet, med en andel på 52%.

Samfälligheten förvaltar lekplats.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har årligen två fixardagar för vår gemensamma utomhusmiljö, då vi medlemmar också passar på att

umgås och grilla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året band vi om 1 lån som löpte ut i december. Lånet bands hos Handelsbanken på 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 13%.

Övriga uppgifter

Garantibesiktning 5 års utfördes för etapp 1.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 502 463	3 443 689	2 860 461	2 424 798
Resultat efter fin. poster	-201 371	-215 434	-191 968	-396 343
Soliditet (%)	66	65	65	65
Yttre fond	437 796	371 790	248 160	124 080
Taxeringsvärde	69 654 000	75 819 000	75 819 000	75 819 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	831	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	94,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 272	11 387	11 490	11 608
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 272	11 387	11 490	11 608
Sparande per kvm totalyta, kr	145	188	207	158
Elkostnad per kvm totalyta, kr	157	155	179	128
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	31	28	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	186	207	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	3,65	-	-
Räntekänslighet (%)	12,74	13,70	-	-

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 el och vatten (totalt 716 130 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 avskrivningarna överstiger årets negativa resultatet. Vi har ett positivt kassaflöde under året.

Avgiften höjs i januari 2025 med 11% för att säkra ett positivt resultat kommande år.

Under 2025 kommer ett av våra lån med högre ränta att löpa ut, vilket också kommer påverka föreningens resultat positivt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	90 690 000	-	-	90 690 000
Fond, yttre underhåll	371 790	-57 624	123 630	437 796
Balanserat resultat	-1 375 692	-157 810	-123 630	-1 657 132
Årets resultat	-215 434	215 434	-201 371	-201 371
Eget kapital	89 470 664	0	-201 371	89 269 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 533 502
Årets resultat	-201 371
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 630
Totalt	-1 858 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 858 503

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	3 748 683	3 443 689
Övriga rörelseintäkter	3	0	190 659
Summa rörelseintäkter		3 748 683	3 634 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 009 263	-908 922
Övriga externa kostnader	9	-126 326	-129 257
Personalkostnader	10	-55 194	-54 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 808	-1 046 808
Summa rörelsekostnader		-2 237 591	-2 139 224
RÖRELSERESULTAT		1 511 092	1 495 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 712	8 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 729 175	-1 718 672
Summa finansiella poster		-1 712 463	-1 710 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 371	-215 434
ÅRETS RESULTAT		-201 371	-215 434

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	134 550 360	135 597 168
Summa materiella anläggningstillgångar		134 550 360	135 597 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 550 360	135 597 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	52 655
Övriga fordringar	13	1 062 159	1 011 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	312 582	165 986
Summa kortfristiga fordringar		1 374 741	1 229 725
Kassa och bank			
Kassa och bank		337 120	0
Summa kassa och bank		337 120	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 711 861	1 229 725
SUMMA TILLGÅNGAR		136 262 221	136 826 893

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 690 000	90 690 000
Fond för yttre underhåll		437 796	371 790
Summa bundet eget kapital		91 127 796	91 061 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 657 132	-1 375 692
Årets resultat		-201 371	-215 434
Summa fritt eget kapital		-1 858 503	-1 591 126
SUMMA EGET KAPITAL		89 269 293	89 470 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 000 692	33 128 168
Summa långfristiga skulder		29 000 692	33 128 168
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 450 786	13 798 510
Leverantörsskulder		81 782	79 304
Övriga kortfristiga skulder		0	30 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	459 668	319 995
Summa kortfristiga skulder		17 992 236	14 228 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 262 221	136 826 893

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 511 092	1 495 123
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 046 808	1 046 808
	2 557 900	2 541 931
Erhållen ränta	16 712	8 114
Erlagd ränta	-1 729 175	-1 720 018
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	845 437	830 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 684	35 620
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	111 899	41 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	859 652	907 011
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-475 200	-425 014
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-475 200	-425 014
ÅRETS KASSAFLÖDE	384 452	481 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	856 712	374 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 241 164	856 712

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkarps Ängslycka 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 el, 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 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 929 682	2 574 562
Vatten, moms	79 086	38 556
Kallvatten, moms	75 227	67 946
El, moms	642 051	747 707
Hysesintäkter, övrigt	2 500	0
Fakturerade kostnader	0	5 000
Dröjsmålsränta	0	202
Pantsättningsavgift	12 606	5 775
Överlåtelseavgift	7 045	3 939
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämning	-4	2
Summa	3 748 683	3 443 689

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	190 585
Övriga intäkter	0	74
Summa	0	190 659

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningar	63 963	0
Myndighetstillsyn	0	23 795
Gårdkostnader	0	1 286
Serviceavtal	18 316	17 798
Förbrukningsmaterial	6 177	586
Summa	88 456	43 465

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Värmeanläggning/undercentral	9 375	0
Ventilation	39 730	0
Tak	0	2 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 200
Summa	49 105	6 200

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	-57 624
Summa	0	-57 624

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	648 947	636 709
Vatten	150 915	129 498
Sophämtning/renhållning	38 660	70 522
Summa	838 522	836 729

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 180	80 152
Summa	33 180	80 152

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 059	2 631
Juridiska åtgärder	0	11 475
Revisionsarvoden extern revisor	17 188	15 625
Fritids och trivselkostnader	7 855	6 859
Föreningskostnader	1 425	2 073
Förvaltningsarvode enl avtal	60 187	57 754
Överlåtelsekostnad	12 405	7 352
Pantsättningskostnad	21 500	8 668
Administration	1 707	16 820
Summa	126 326	129 257

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 000	41 997
Arbetsgivaravgifter	13 194	12 241
Summa	55 194	54 238

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 728 924	1 718 672
Kostnadsränta skatter och avgifter	251	0
Summa	1 729 175	1 718 672

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 261 001	139 261 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	139 261 001	139 261 001
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 663 833	-2 617 025
Årets avskrivning	-1 046 808	-1 046 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 710 641	-3 663 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 550 360	135 597 168
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 580 000</i>	<i>34 580 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 394 000	52 051 000
Taxeringsvärde mark	26 260 000	23 768 000
Summa	69 654 000	75 819 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	147 660	154 372
Momsavräkning	10 455	0
Transaktionskonto	244 236	301 866
Borgo räntekonto	659 808	554 846
Summa	1 062 159	1 011 084

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	66 362	0
Upplupna intäkter	246 220	165 986
Summa	312 582	165 986

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-12-31	2,97 %	13 323 314	13 463 318
Handelsbanken	2025-09-30	4,62 %	17 149 106	17 322 626
Handelsbanken	2026-09-30	4,46 %	15 979 058	16 140 734
Summa			46 451 478	46 926 678
Varav kortfristig del			17 450 786	13 798 510

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 075 478 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	56 203	0
Uppl kostn vatten	11 149	0
Uppl kostnad arvoden	42 000	42 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 196	13 196
Förutbet hyror/avgifter	337 120	264 799
Summa	459 668	319 995

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	48 671 000	48 671 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av ekonomisk förvaltare från SBC till Bredablick med start 2025-01-01.

Avgiftshöjning 11 % från och med 2025-01-01.

Garantibesiktning 5 års planeras utföras för etapp två under våren.

Underhållsplan kommer upprättas under året.

Underskrifter

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

Burlöv

Anela Resic Ganic
Ledamot

Anna Sabina Hansson
Ledamot

Martine Nörgaard Olsen
Ledamot

Roberto Frank Cruz
Ledamot

Stefan Zatezalo
Ordförande

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

Ernst & Young
Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor