

# Årsredovisning 2023 - 2024

Ängsättra Bostadsrättsförening

716422-1785



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Ängssätra Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolargossen 1	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 010 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikael Wedlund	Ordförande
Martin Erik Bring	Vice Ordförande
Daniel Weberup	Sekreterare
Michael Gatchell	Ledamot
Jonasz Szymanski	Suppleant
Marita Theres Åhrberg	Suppleant
Peter Dong	Suppleant
Sofia Johansson	Suppleant

### Revisorer

Per Hammar Auktoriserad revisor KPMG AB

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2049 (30 år från 2019).

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyggnad av passagesystem till elrum och undercentral
- 2024** ● Kompletterande asfaltering plats 26-31 och linjemålning parkering  
Modernisering och energioptimering av kanalfläktar till undercentral och elrum  
Utbyggnad kanalfläkt till tvättstuga  
Byte ståldörr norra soprummet

## Planerade underhåll

- 2024** ● Stampolning  
Energideklaration  
Beskrning träd  
Byte ståldörr södra soprummet
- 2025** ● Byte ljuddämpningskassetter fönsterventiler  
Besiktning taksäkerhet  
OVK  
Tillgänglighetsanpassning dörrautomatik entréer
- 2025-2026** ● Byte fastighetsfläktar och styrning

## Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto Brandsäkerhet
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Elbilsladdning	ChargeBuddy
Elektricitet	Vattenfall / Ellevio
Fastighetsjour	Recover
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Kärلتvätt	Miljöhuset i Stockholm
Lokalvård	CleanSmart
Snöröjning	Stockholms Markpartner
TV/Bredband/Telefoni	Bahnhof
TV/Bredband/Telefoni	Telia
TV/Bredband/Telefoni	Tele2
Tvättstuga (service)	Söderkyl
Underhållsplan	Planima
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinning	PreZero

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 19%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>	<b>2021 - 2022</b>	<b>2020 - 2021</b>
Nettoomsättning	5 897 985	5 369 824	5 349 887	5 344 437
Resultat efter fin. poster	-795 509	-304 395	618 116	290 481
Soliditet (%)	64	64	64	63
Yttre fond	4 150 812	4 150 812	-	-
Taxeringsvärde	175 000 000	175 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	935	851	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 445	9 513	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 445	9 513	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	119	162	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	41	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	132	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	36	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	208	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	2,72	-	-
Räntekänslighet (%)	10,10	11,18	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	101 300 000	-	-	101 300 000
Fond, yttre underhåll	4 150 812	-	-	4 150 812
Balanserat resultat	-2 515 987	-304 395	-	-2 820 382
Årets resultat	-304 395	304 395	-795 509	-795 509
<b>Eget kapital</b>	<b>102 630 430</b>	<b>0</b>	<b>-795 509</b>	<b>101 834 921</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 820 382
Årets resultat	-795 509
<b>Totalt</b>	<b>-3 615 891</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-322 495
Balanseras i ny räkning	-4 593 396
	<b>-3 615 891</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 897 985	5 401 319
Övriga rörelseintäkter	3	7 929	50 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 905 914</b>	<b>5 451 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 814 522	-2 454 242
Övriga externa kostnader	9	-216 955	-464 489
Personalkostnader	10	-100 765	-110 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 190 820	-1 179 120
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 323 061</b>	<b>-4 208 235</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 582 852</b>	<b>1 243 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 639	17 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 385 000	-1 565 113
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 378 361</b>	<b>-1 548 067</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-795 509</b>	<b>-304 395</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-795 509</b>	<b>-304 395</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	158 248 449	159 074 817
Maskiner och inventarier	13	244 791	219 209
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 493 240</b>	<b>159 294 026</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	129 000	129 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 000</b>	<b>129 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>158 622 240</b>	<b>159 423 026</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		78 723	0
Övriga fordringar	15	883 324	240 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	142 004	99 189
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 104 051</b>	<b>339 333</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 353	1 026 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 353</b>	<b>1 026 684</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 113 404</b>	<b>1 366 016</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 735 644</b>	<b>160 789 042</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 300 000	101 300 000
Fond för yttre underhåll		4 150 812	4 150 812
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 450 812</b>	<b>105 450 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 820 382	-2 515 987
Årets resultat		-795 509	-304 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 615 891</b>	<b>-2 820 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 834 921</b>	<b>102 630 430</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	56 361 250	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 361 250</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		405 000	57 171 250
Leverantörsskulder		174 465	143 515
Skatteskulder		238 325	265 517
Övriga kortfristiga skulder		58 860	11 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	662 823	566 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 539 473</b>	<b>58 158 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 735 644</b>	<b>160 789 042</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 582 852</b>	<b>1 243 672</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 190 820	1 179 120
	<b>2 773 672</b>	<b>2 422 792</b>
Erhållen ränta	13 198	11 799
Erlagd ränta	-2 385 000	-1 565 113
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>401 870</b>	<b>869 478</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-224 707	209 691
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 110	-227 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>324 273</b>	<b>851 278</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-390 034	-141 107
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-390 034</b>	<b>-141 107</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-405 000	-703 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-405 000</b>	<b>-703 750</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-470 761</b>	<b>6 421</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 226 684</b>	<b>1 220 262</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>755 923</b>	<b>1 226 684</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Ängssåtra Bostadsrättsförening 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 bredband, 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	0,7 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 10 %
Maskiner och inventarier	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, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	5 618 940	5 111 712
Hysesintäkter, p-platser	233 075	250 950
Övriga intäkter	45 970	38 657
<b>Summa</b>	<b>5 897 985</b>	<b>5 401 319</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	5	0
Erhållna statliga bidrag	0	33 761
Övriga intäkter	275	16 827
Övriga intäkter, moms	299	0
Övriga rörelseintäkter	7 350	0
<b>Summa</b>	<b>7 929</b>	<b>50 588</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	3 162	0
Besiktning och service	76 064	126 893
Städning	214 556	116 895
Trädgårdsarbete	8 046	0
Snöskottning	142 030	114 189
<b>Summa</b>	<b>443 858</b>	<b>357 976</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tvättstuga	7 267	23 042
Soprum/miljöanläggning	10 454	0
Dörrar och lås/porttele	37 228	53 317
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 250
VA	27 817	17 080
Värme	688	0
El	12 494	20 605
Hissar	32 697	26 938
Gård/markytor	0	2 406
Försäkringsärende/vattenskada	47 391	0
<b>Summa</b>	<b>176 036</b>	<b>145 638</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	0	-66 250
Dörrar och lås/porttele	38 778	0
VA	92 997	0
Värme	0	82 330
Ventilation	72 108	0
El	0	17 529
Gård/markytor	46 140	0
Garage och p-platser	72 472	0
<b>Summa</b>	<b>322 495</b>	<b>33 609</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	219 776	246 641
Uppvärmning	842 028	791 134
Vatten	237 057	213 499
Sophämtning	206 520	216 680
<b>Summa</b>	<b>1 505 381</b>	<b>1 467 954</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerade underhåll (används ej)	0	66 250
Fastighetsförsäkringar	103 976	134 169
Bredband/Kabeltv	122 595	112 991
Fastighetsskatt	140 180	135 654
<b>Summa</b>	<b>366 751</b>	<b>449 064</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	75 392	131 445
Övriga förvaltningskostnader	60 187	75 763
Revisionsarvoden	-29 750	31 500
Ekonomisk förvaltning	98 125	206 657
Konsultkostnader	13 000	19 125
<b>Summa</b>	<b>216 955</b>	<b>464 489</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	76 950	84 800
Sociala avgifter	23 815	25 584
<b>Summa</b>	<b>100 765</b>	<b>110 384</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 380 883	1 565 113
Övriga räntekostnader	4 117	0
<b>Summa</b>	<b>2 385 000</b>	<b>1 565 113</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	169 348 518	169 273 661
Årets inköp	313 056	74 857
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>169 661 574</b>	<b>169 348 518</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 273 701	-9 145 986
Årets avskrivning	-1 139 424	-1 127 715
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 413 125</b>	<b>-10 273 701</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>158 248 449</b>	<b>159 074 817</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 363 750</i>	<i>19 363 750</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
<b>Summa</b>	<b>175 000 000</b>	<b>175 000 000</b>

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	342 769	276 519
Inköp	76 978	66 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>419 747</b>	<b>342 769</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-123 560	-72 155
Avskrivningar	-51 396	-51 405
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-174 956</b>	<b>-123 560</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>244 791</b>	<b>219 209</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	129 000	129 000
<b>Summa</b>	<b>129 000</b>	<b>129 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	136 754	724
Skattefordringar	0	39 420
Övriga fordringar	746 570	200 000
<b>Summa</b>	<b>883 324</b>	<b>240 144</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 588	43 404
Fastighetsskötsel	3 166	0
Försäkringspremier	54 750	0
Förvaltning	22 500	0
Förutbet försäkr premier	0	49 226
Inkomsträntor	0	6 559
<b>Summa</b>	<b>142 004</b>	<b>99 189</b>



**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2024-06-30</b>	<b>SKULD 2024-06-30</b>	<b>SKULD 2023-06-30</b>
SBAB	2027-07-14	4,16 %	21 713 750	21 848 750
SBAB	2027-07-14	4,16 %	13 438 750	13 573 750
SBAB	2027-07-14	4,16 %	21 613 750	21 748 750
<b>Summa</b>			<b>56 766 250</b>	<b>57 171 250</b>
Varav kortfristig del			405 000	57 171 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 741 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 251	566 727
Städning	8 594	0
El	13 319	0
Uppvärmning	34 850	0
Vatten	48 350	0
Förutbetalda avgifter/hyror	534 459	0
<b>Summa</b>	<b>662 823</b>	<b>566 727</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	67 193 000	67 193 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Daniel Weberup  
Sekreterare

---

Martin Erik Bring  
Vice Ordförande

---

Michael Gatchell  
Ledamot

---

Mikael Wedlund  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Per Hammar  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.10.2024 09:13

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 23.10.2024 19:18

DOCUMENT ID:  
rJW2RJhle1e

ENVELOPE ID:  
HygiCkhLgJg-rJW2RJhle1e

DOCUMENT NAME:  
Ängssåtra Bostadsrättsförening, 716422-1785 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Johan Wedlund mikael@angssatra.se	Signed Authenticated	23.10.2024 19:29 23.10.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.251.190
2. MARTIN ERIK BRING martinbring@gmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 19:51 23.10.2024 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.251.174
3. DANIEL WEBERUP daniel@angssatra.se	Signed Authenticated	24.10.2024 12:49 24.10.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.251.208
4. MICHAEL GATCHELL michael@angssatra.se	Signed Authenticated	24.10.2024 15:19 24.10.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.208.138
5. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	Signed Authenticated	28.10.2024 09:13 28.10.2024 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Ängssätra Bostadsrättsförening, org. nr 716422-1785

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ängssätra Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ängssätra Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.10.2024 09:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.10.2024 19:18

DOCUMENT ID:

Hk3AJ38e1x

ENVELOPE ID:

S1oRy21xJx-Hk3AJ38e1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Ängssätra Brf.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	28.10.2024 09:14	eID	Swedish BankID
per.hammar@kpmg.se	Authenticated	28.10.2024 09:13	Low	IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed