

Styrelsen för Brf Ängssyrán, 769637-4979, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Kristianstad Ängssyrán 1,2 & 3.

Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheterna finns 3 st parhus med 6 lägenheter.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 25 maj 2024:

Jonny Vibehed	ordförande	Vald till stämman 2026
Mats Berggren	ledamot	Vald till stämman 2025
Victor Hedwall	ledamot	Vald till stämman 2026
Ann-Christin Hansson	ledamot	Vald till stämman 2026

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Mats Berggren ordinarie ledamot.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Tapio Benedel och Annika Benedel, föreningsvalda revisorer.

### Valberedning

Valberedning har varit Henrik Belér.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen har ingen anställd.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och medlemmarna.

### Lägenhetsfördelning

6 st lägenheter á 113 kvm

Lägenhetsytan är 678 kvm

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 12 st och vid årets slut 12 st.

### Reparationer och underhåll

Lagning av sprickor mellan väggar och tak. Utfört av Optimal Måleri.

### Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Målning av underslag och vindskivor.

## Underhållsplan och avsättning

Föreningen har ingen underhållsplan, utan avsättning sker enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att ta fram en underhållsplan under 2025.

## Leverantörer anlitade av föreningen

### Leverantör

Länsförsäkringar

Optimal Måleri

Filip och Philip

Österslöv Gräv

Anticimex

Österlövs rör

Spolarna

Götalands Fastighetsförvaltning

### Avtalstyp

Försäkring, bank

Måleri

Bygg

Gräv och anläggning

Försäkring

VVS

Spolning

Redovisning och förvaltning

## Fastighetsförsäkring

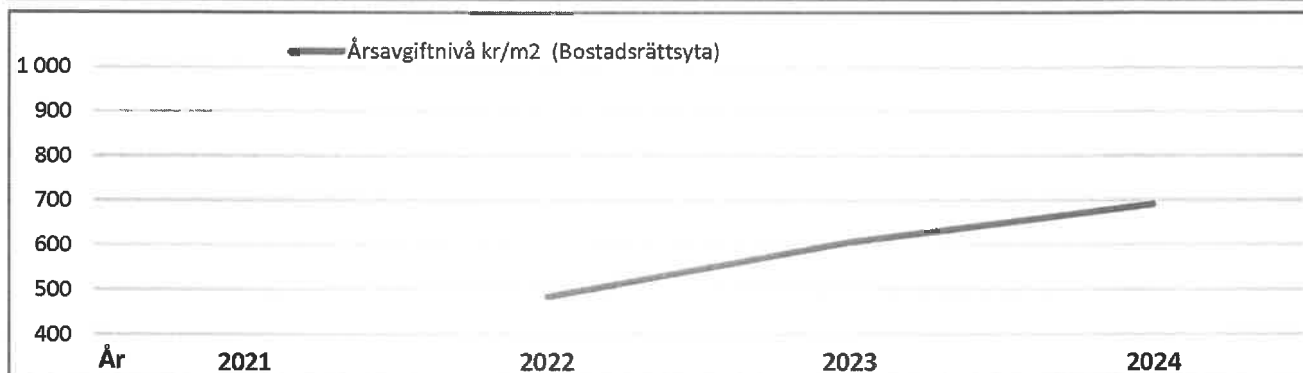
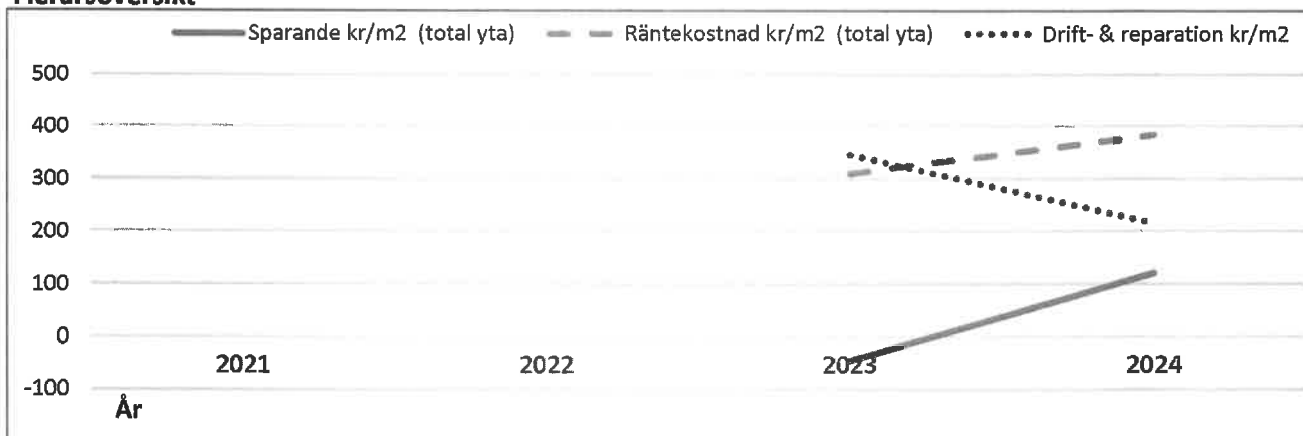
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat att sänka månadsavgifterna, men att debitera vattnet separat. Därmed beräknas totala intäkterna öka under 2025.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		472	411	328	403	164
Resultat		-103	-370	-268	-914	-60
Balansomslutning		19 493	19 672	20 079	20 405	
Soliditet		72%	72%	72%	73%	
Årsavgiftsnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		690	606	483		
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		99%	100%	99%	80%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	<sup>1)</sup>	-1	-113			
Sparande kr/m <sup>2</sup> (total yta)	<sup>2)</sup>	121	-45	86	106	
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		42	41			

Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)	104	122		
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)	215	344		
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>3)</sup>	69	47	35	30
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)	384	309		
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)	7 922	8 002	8 079	
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)	7 922	8 002	8 079	
Lån / taxeringsvärde	31%	43%		
Räntekänslighet <sup>4)</sup>	11,5%	13,2%	16,6%	13,4%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

### Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2024	2023
Årsavgifter			468	411
Övriga intäkter			4	0
Drift- reparations- och personalkostnader			-146	-233
Räntor			-258	-208
Amortering		*	-54	-54
Avsättning framtida underhåll			-29	-28
<b>SUMMA</b>			<b>-16</b>	<b>-113</b>

Senast årets amortering motsvarar: 1,0% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året även efter fondavsättning.

Föreningen har negativ avgiftstäckning, men kommer ha högre intäkter 2025, då vattenintäkterna debiteras separat. Vid lånekonverteringen så beräknas räntekostnaderna sjunka.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	14 970 000	83 000	-501 577	-370 490	14 180 933
Disposition			-370 490	370 490	0
Avsättning yttre fond		28 700	-28 700		0
Uttag yttre fond		-40 875	40 875		0
Årets resultat				-102 883	-102 883
Årets slut	14 970 000	70 825	-859 892	-102 883	14 078 049

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-872 067,39
Årets resultat	-102 883,43
Avsättning till yttre underhållsfond	-28 700,00
Uttag ur yttre underhållsfond	40 875,00
<b>Summa</b>	<b>-962 775,82</b>

Styrelsen föreslår att -962 775,82 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	471 772 <u>471 772</u>	410 700 <u>410 700</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-106 303	-111 508
<i>Reparationer</i>	3	-39 592	-121 656
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-40 875	0
Avskrivningar	5	-143 740	-339 741
		<u>-330 510</u>	<u>-572 904</u>
<b>Rörelseresultat</b>		141 262	-162 204
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		1 627	1 367
Räntekostnader och liknande poster		-260 126	-209 653
		<u>-258 499</u>	<u>-208 286</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-102 883</b>	<b>-370 490</b>
Årets resultat enligt ovan		-102 883	-370 490
Avsättning till fond för yttre underhåll		-28 700	-28 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		40 875	0
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>-90 708</b>	<b>-398 490</b>

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i kr

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

19 349 249

19 492 989

19 349 249

19 492 989

**Summa anläggningstillgångar**

19 349 249

19 492 989

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 909

8 569

*Summa kortfristiga fordringar*

10 909

8 569

Kassa och bank

132 436

169 953

*Summa kassa och bank*

132 436

169 953

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

143 345

178 522

**SUMMA TILLGÅNGAR**

19 492 594

19 671 511

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

14 970 000

14 970 000

Yttre underhållsfond

70 825

83 000

15 040 825

15 053 000

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

-859 892

-501 577

Årets resultat

-102 883

-370 490

-962 776

-872 067

**Summa eget kapital**

14 078 049

14 180 933

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

7

1 771 393

5 371 020

1 771 393

5 371 020

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

7

3 599 627

54 384

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

43 525

65 174

3 643 152

119 558

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

19 492 594

19 671 511

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	141 262	-162 204
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	143 740	339 741
Erhållen ränta	1 627	1 367
Erlagd ränta	-260 126	-209 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>26 502</b>	<b>-30 749</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-2 340	-1 963
Kortfristiga skulder - förändring	-21 649	15 410
	<b>-23 989</b>	<b>13 447</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 513</b>	<b>-17 302</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av lån	-54 384	-52 366
	<b>-54 384</b>	<b>-52 366</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>-54 384</b>	<b>-52 366</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>-51 871</b>	<b>-69 668</b>
Likvida medel vid årets början	169 953	239 620
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>118 082</b>	<b>169 952</b>

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I månadsavgiften ingår renhållning. Fr o m 2025 debiteras vattnet separat.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnad	120 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnad	0,81%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Årsavgifter		468 000	410 700
Övriga intäkter		3 772	0
		471 772	410 700

Driftskostnader	Not 2	År 2024	År 2023
Vatten		-46 550	-31 832
Renhållning		-13 475	-20 734
Fastighetsförsäkring		-21 897	-15 270
Förbrukningsinventarier och -material		0	-2 885
Tele, post- och bankkostnader		-1 200	-9 567
Administrativt förvaltningsavtal		-8 050	-15 319
Extern revisor		-10 394	-15 588
Övriga förvaltningskostnader		-4 737	-313
		-106 303	-111 508

Reparationer	Not 3	År 2024	År 2023
Reparationer		-929	-92 777
Reparation installationer		-10 086	0
Reparation utvändigt		-14 354	-28 879
Underhåll av skador		-14 223	0
		-39 592	-121 656

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2024	År 2023
Periodiskt underhåll		-40 875	0
		-40 875	0

Avskrivningar	Not 5	År 2024	År 2023
Avskrivningar på byggnader		-143 740	0
Avskrivning på förbättringar		0	-339 741
		-143 740	-339 741

### Byggnader och mark Not 6

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	2 676 225	0	0	2 676 225	
Byggnader Rak	17 765 545	-948 781	-143 740	16 673 024	2021 - 2140
<b>Summa</b>	<b>20 441 770</b>	<b>-948 781</b>	<b>-143 740</b>	<b>19 349 249</b>	

<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2023</b>
Vid årets början	17 765 545	17 765 545
Ingående anskaffningsvärde mark	2 676 225	2 676 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 441 770</b>	<b>20 441 770</b>
Ingående avskrivningar	-948 781	-609 040
Årets avskrivningar enligt plan	-143 740	-339 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-1 092 521</b>	<b>-948 781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 349 249</b>	<b>19 492 989</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde mark:	3 840 000	2 544 000
Taxeringsvärde byggnader:	13 254 000	10 158 000
<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>17 094 000</b>	<b>12 702 000</b>

**Långfristiga skulder kreditinstitut Not 7**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
LF	2025-09-30	4,90%	3 581 135 kr	3 617 027 kr
LF	2026-09-30	4,65%	1 789 885 kr	1 808 377 kr
	Snittränta	4,82%	5 371 020 kr	5 425 404 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 54 384 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 5 099 100 kr

Långfristiga skulder 1 771 393 kr

Kortfristiga skulder 3 599 627 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>Not 8</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2023</b>
Upplupna kostnader		4 525	26 174
Förutbetalda hyresintäkter		39 000	39 000
		<b>43 525</b>	<b>65 174</b>

**Ställda säkerheter och  
ansvarsförbindelser Not 9**

Pantbrev i fastighet	12 276 000	12 276 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Åhus

2025 -04-01

Jonny Vibehed

Ann-Christin Hansson

Victor Hedwall

Mats Berggren

Min revisionsberättelse har avgivits

2025 -05-03

Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängssyran i Kristianstad i Bromölla  
Org.nr. 769637-4979

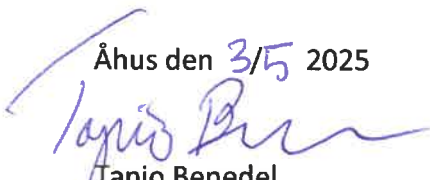
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ängssyran i Kristianstad för år 2024-01-01—2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åhus den 3/5 2025

  
Tapio Benedel  
Föreningsvald revisor