



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Org.nr: 769607-6418

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barnängshusen med säte i STOCKHOLM org.nr. 769607-6418 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun: Föreningens fastighet, Barnängen 4, bebyggdes 2003 av JM Bygg AB och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 5 bostadshus innehållande 120 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen är: 27 st 2 rum och kök 59 st 3 rum och kök 32 st 4 rum och kök 2 st 5 rum och kök Vidare finns ett garage under mark med 5 MC-platser och 62 bilplatser, varav 26 har laddstation för elbilar. I Barnängsgränd finns 2 parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barnängen 4	2003-01-01	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 900
2	p-platser	0
62	garageplatser	0
1	lokaler (föreningslokal och gästlägenhet)	44
Totalt 185 objekt		9 944



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751	4,372%	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm

Totalt 1 objekt

Anskaffningskostnad för mark och byggnader

Till skillnad från flertalet bostadsrättsföreningar i området äger Brf Barnängshusen fastighetens mark och betalar därför ingen tomträttsavgäld till kommunen. Den 11 maj 2005 redovisades slutlig anskaffningskostnad till 425 600 000 kr, varav för byggnader 292 991 171 kr (69%) och för mark 132 608 829 kr (31%). Fastigheten har åsatts värdeår 2003.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Ahlbäck	Ordförande		
Åke Johansson	Kassör		
Unni Mannerheim	Sekreterare		
Angela Lander Sundh	Ledamot		
Anna-Klara Bratt	Ledamot		2024-05-23
Birgitta Löwgren	Ledamot		2024-05-23
Christina Jägerbäck	Ledamot		
Jonathan Hiljanen	Ledamot	2024-05-23	
Kennet Björkman	Ledamot		
Mårten Gomer	Ledamot		
Sandra Vestin	Ledamot	2024-05-23	

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ordinarie Caroline Ståhlberg och suppleant Barbro Lillkaas. Ingen av revisorerna är utsedd av HSB.

Valberedning har varit: Sofia Ernestam, sammankallande och Lars Trägårdh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens ekonomi

Barnängshusen har stabil ekonomi, de flesta nyckeltal är lika eller bättre än föreningar med likartade förutsättningar. Det osäkra omvärldsläget har medfört kraftiga räntehöjningar, höjda energipriser och övrig inflation från hösten 2022. För att möta den höjda räntan på lån som omsätts under 2024 fattades beslut om att höja lägenhetsavgifterna och garagehyrorna med 11% per 1 juli 2024.

Föreningen anlitar HSB för ekonomisk förvaltning och viss administration. Från 1 januari 2025 kommer SBC att ta över förvaltningen.

Föreningen deltar i Kajföreningens årliga möten där ekonomi, nyckeltal, tekniska lösningar samt erfarenhet av leverantörer och entreprenörer diskuteras och jämförs.

Fastighetslån

På grund av höga marknadsräntor valde föreningen rörlig ränta för de lån som omsattes under 2022 och 2023.

Under 2024 HSB har bistått föreningen med upphandling av tre lån på sammanlagt

53 Mkr; Nordea behåller tills vidare ett av lånen med rörlig ränta (3,42% vid årsskiftet). Det andra lånet placerades hos Swedbank med 3 års bunden ränta om 3,62 %. Under hösten placerades det tredje lånet om 21,5 MSEK hos Swedbank med 3 års bunden ränta om 2,58%. Därmed har samtliga lågräntelån (0,46%!) växlats upp till den nya nivån.

Ny genomsnittsränta är per årsskiftet 3,24%. För 2025 budgeteras en genomsnittsränta på 3,0%.

På grund av ökade kostnader amorterades bara 0,5 Mkr under 2024. Låneskulden per 2024-12-31 är 80,5 Mkr.

Förvaltningsfrågor

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning och viss administration har utförts av HSB Stockholm.

Byte av ekonomisk/administrativ förvaltare – Efter 7 år med HSB har föreningen upphandlat ett nytt förvaltningsavtal med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB), att gälla från 1 januari 2025. Förberedelse för övergången har gjorts under hösten.

Avtalet har i stort sett samma omfattning som hos HSB. HSB genomför bokslut för 2024 jämte denna Årsredovisning.

Föreningens avtal med HSB om trädgårds-underhåll och snöröjning berörs inte.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Forstena Energi & Kontroll AB.

För fastigheten finns sedan 2014 en 20-årig teknisk underhållsplan, som revideras inför varje budgetår.

Fastighetens tekniska status

En energideklaration, som skall upprättas vart 10:e år, genomfördes under 2019.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes i januari 2023 med godkänt resultat. Några underhållsåtgärder behöver vidtas innan nästa ordinarie OVK 2029.

Föreningen genomför erforderliga besiktningar som krävs enligt lag, såsom säkerhetsbesiktningar av hissar eller andra nödvändiga besiktningar t ex vid ett större omtag av underhållsplanen eller inför renovering/ombyggnad.

Sophantering

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening, org.nr 716418-4751, som förvaltar en sopsugsanläggning i området (Mjärden GA:1). Driften sköts av Envac.

På Barnängshusens gård finns 6 sopedkast som är anslutna till sopsugsanläggningen.

Barnängshusens andel är 4,33%, avgiften utgår per m2 bostadsyta enligt Lantmäteriets beräkningsmodell. Från 2024 ansluts successivt Persikans lägenheter till systemet. Det betyder dels att Barnängshusens andel minskar till 3,20%, dels att en del av föreningens ursprungliga kapitalinsats har återbetalats under 2024 (134 kkr). Beloppet har bokförts som intäkt, inte som en reduktion av sophanterings-kostnaden.

En reparation av anläggningens rör på Tullgårdsgatan har genomförts, där kostnaden fördelats ut på andelsägarna. Utgiften för Barnängshusen var 233 kkr, en kostnad som varken var budgeterad eller ingick i föreningens underhållsplan.

Från årsskiftet 2024-25 har anläggningen modifierats för att hantera komposterbart hushållsavfall separat. Distribution av "gröna påsar" till hushållen förväntas ske i januari 2025.

Andra väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Administrativa åtgärder

- **Justering av lägenhetsavgifter** – För att täcka bland annat ökade räntekostnader, och återställa sparandet till erforderlig nivå, höjdes lägenhetsavgifterna och garagehyrorna med 11% per 1 juli 2024.
- **Laddplatser i garaget** – För aktiva laddplatser har debitering av verklig kostnad för förbrukad elektricitet införts. Föreningen redovisar mervärdesskatt för dessa kostnader.
- **Garagekö** – Vid noggrann analys av HSB:s köhantering har det visat sig att vi alls inte har kö till garageplatser, utan i verkligheten ett halvdussin outhyrda platser. Några har stått tomma under längre tid. Förberedelser pågår för att hyra ut dessa externt, efter att SBC tagit över den ekonomiska förvaltningen.
- **Servitut i garaget** – Under året har vi upptäckt ett gammalt servitutsavtal där ägaren till grannfastigheten (tegelhuset) ges rätt att utnyttja vår garageinfart för att komma in i sitt eget garage. Vi har lyckats fakturera avgiften och vissa reparationskostnader retroaktivt från 2017. Under februari 2025 fakturerades grannfastigheten 79 kkr för nyttjande av servitut.
- **Fjärrvärme** – Stockholm Exergi har meddelat en taxehöjning med 12%. Föreningen har genomfört ett medlingsförfarande i samarbete med Fastighetsägarna, tyvärr utan positivt resultat.
- **Ny låssmed** – Numera sköter Södermalms Lås på Bondegatan 1 föreningens nyckelschema
- **Nyckelfri Hemtjänst** – Socialförvaltningen monterar upp tillsatser på vissa portlås, så att Hemtjänsten kan få tillträde på ett säkrare och smidigare vis.
- **IMD** – Stämman i maj 2023 gav styrelsen mandat att införa individuell mätning och debitering av elektricitet (IMD) när det är lämpligt ur praktisk och ekonomisk synpunkt. Inga ytterligare åtgärder har vidtagits i frågan.
- **Gästlägenheten** - Mot bakgrund av Rysslands invasion i Ukraina beslutade stämman i maj 2022 att ge styrelsen mandat att vid behov upplåta gästlägenheten till flyktingboende. Mandatet har inte behövt utnyttjas.

Underhållsåtgärder

- Entrépartierna (portarna) har renoverats. 406 kkr
- Värmesystemet har rengjorts och avgasare har installerats. Värmen i ett flertal lägenheter har kontrollerats och åtgärdats. 141 kkr
- Provtagning av garagegolvet har genomförts i syfte att få klarhet i status på betongsprickor och armering. I slutet av året beslutades om fördjupad undersökning att genomföras under 2025. 75 kkr
- Reparation av garageportar, 49 kkr, varav 70% vidarefaktureras servitutet enligt ovan.
- Hissarna börjar bli till åren, så underhållskostnaderna ökar nu år för år. Under 2024 gjordes 40 insatser varav många var akuta. 350 kkr

Utemiljö

- Avtalet med HSB Mark har sagts upp. Nya avtal om både vinterunderhåll och trädgårdsskötsel skall upphandlas under våren 2025
- Alla de stora träden beskars, grenarna maldes ner och användes som jordförbättring. 44 kkr
- Riklig nederbörd under vårvintern 2024 krävde många insatser, blev därför kostsammare än budgeterat. Det är alltid knepigt att i följa upp kostnader mot budget för just snöröjning, eftersom årsskiftet infaller mitt i snöperioden.
- Bland övriga mindre åtgärder märks utökad droppbevattning, kompletterade ljusslingor, utbyta trädgårdsstolar, många växter och ett träd har planterats eller flyttats
- I övrigt har vi varit försiktiga med utgifter även under 2024

Trivselaktiviteter

- **Vårstämningen** – Ett 40-tal entusiastiska medlemmar ställde upp och gjorde storartade insatser, trots snö och kyla. Ventilationsfilter delades ut, även vid två senare tillfällen, långt ifrån alla medlemmar har hämtat filter.
- **Adventsglögg** - 25 – 30 adventsglada medlemmar kom i decembermörkret och drack glögg, åt pepparkakor och trivdes

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	126	154	212	218	270
Skuldsättning, kr/kvm	8 094	8 144	8 143	8 366	8 698
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 130	8 180	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	11	12
Energikostnad, kr/kvm	237	224	235	202	172
Årsavgifter, kr/kvm	809	770	679	738	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	949	818	842	840
Nettoomsättning, tkr	9 551	9 092	8 132	8 365	8 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 203	-2 022	-744	-1 124	-695
Soliditet, %	79	79	79	79	78

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 466 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 126 kr/m².

För att öka sparandet till en långsiktigt hållbar nivå fokuserar nu styrelsen på att sänka kostnadsbilden under 2025 och följer även upp om eventuell avgiftshöjning 2025 skulle behövas.

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	120 794 000	0	0	120 794 000
Upplåtelseavgifter, kr	199 971 000	0	0	199 971 000
Underhållsfond, kr	3 778 999	0	677 651	4 456 650
S:a bundet eget kapital, kr	324 543 999	0	677 651	325 221 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 371 018	-2 022 253	-677 651	-11 070 922
Årets resultat, kr	-2 022 253	2 022 253	-2 202 917	-2 202 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 393 271	0	-2 880 568	-13 273 839
S:a eget kapital, kr	314 150 728	0	-2 202 917	311 947 811

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 585 832 kr samt ianspråktagande skett med 908 181 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 070 922
Årets resultat, kr	-2 202 917
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 273 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 585 832
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	815 916
Balanseras i ny räkning, kr	-14 043 755

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 550 593	9 091 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	285 800	342 343
Summa Rörelseintäkter		9 836 393	9 433 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 186 033	-6 218 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 123	-402 564
Personalkostnader	Not 6	-282 712	-263 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 641 543	-2 641 543
Summa Rörelsekostnader		-9 621 412	-9 525 563
Rörelseresultat		214 981	-91 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 732	1 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 428 630	-1 931 691
Summa Finansiella poster		-2 417 898	-1 930 610
Resultat efter finansiella poster		-2 202 917	-2 022 253
Resultat före skatt		-2 202 917	-2 022 253
Årets resultat		-2 202 917	-2 022 253

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 391 508 805 394 150 349

*Summa Materiella anläggningstillgångar***391 508 805 394 150 349**

Summa Anläggningstillgångar

391 508 805 394 150 349

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

539 887 -622

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 077 013 2 948 696

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 502 279 547 833

*Summa Kortfristiga fordringar***3 119 180 3 495 907**

Kassa och bank

Kassa och bank

13 640 0

*Summa Kassa och bank***13 640 0**

Summa Omsättningstillgångar

3 132 820 3 495 907

Summa Tillgångar

394 641 625 397 646 255

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	320 765 000	320 765 000
Fond för yttre underhåll	4 456 650	3 778 999
Summa Bundet eget kapital	325 221 650	324 543 999

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 070 922	-8 371 018
Årets resultat	-2 202 917	-2 022 253
Summa Ansamlad förlust	-13 273 840	-10 393 271

Summa Eget kapital

311 947 810 **314 150 728**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	64 172 747	27 500 000
Summa Långfristiga skulder		64 172 747	27 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 311 150	53 483 897
Leverantörsskulder		170 522	547 362
Skatteskulder		29 153	50 670
Övriga kortfristiga skulder		1 226	18 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 009 017	1 894 889
Summa Kortfristiga skulder		18 521 068	55 995 528

Summa Skulder

82 693 815 **83 495 528**

Summa Eget kapital och skulder

394 641 625 **397 646 255**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 214 981 -91 643

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 641 543 2 641 543

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **2 641 543** **2 641 543**

Erhållen ränta 10 732 1 081

Erlagd ränta -2 400 518 -1 699 418

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

466 738 **851 563**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -451 587 -259 905

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -329 825 239 775

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-781 412** **-20 131**

Kassaflöde från den löpande verksamheten **-314 674** **831 432**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -500 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-500 000** **0**

Årets kassaflöde **-814 674** **831 432**

Likvida medel vid årets början **2 892 339** **2 060 906**

Likvida medel vid årets slut **2 077 665** **2 892 339**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 010 468	7 592 832
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 521 498	1 396 675
	Hyror förbrukningsbaserad	37 882	34 045
	Hyror övrigt	72 590	56 602
	Övriga primära intäkter	105 363	92 706
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 747 801	9 172 860
	Hysesbortfall	-197 208	-81 283
	<i>Summa</i>	-197 208	-81 283
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 550 593	9 091 577

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	89 971
	Övriga sekundära intäkter	285 800	252 372
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	285 800	342 343

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 426 743	-1 929 487
	Övriga räntekostnader	-1 887	-2 204
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 428 630	-1 931 691
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	292 991 171	292 991 171
	Ingående anskaffningsvärde mark	132 608 829	132 608 829
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	425 600 000	425 600 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 449 651	-28 808 108
	Årets avskrivningar	-2 641 543	-2 641 543
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-34 091 195	-31 449 651
	<i>Utgående redovisat värde</i>	391 508 805	394 150 349
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	232 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	309 000 000	309 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	548 200 000	548 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	105 000 000	105 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	105 000 000	105 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB & SBC Klientmedelskonto (spec nedan)	2 064 024	2 892 339
	Övriga fordringar	12 989	56 357
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 077 013	2 948 696
	HSB avräkningskonto 1 764 910 kr samt SBC Klientmedelskonto 299 114 kr, totalt 2 064 024 kr.		
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	502 279	547 833
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	502 279	547 833

Not 12 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>
Nordea	3,42%	2025-04-17	16 311 150	0
Swedbank	2,58%	2027-10-25	21 457 697	0
Swedbank	3,62%	2027-04-23	15 215 050	0
Swedbank	3,43%	2026-01-23	27 500 000	0
			80 483 897	0
Långfristig del			64 172 747	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 311 150	
Kortfristig del			16 311 150	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,24%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 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>
Nordea	3,42%	2025-04-17	16 311 150	0
Swedbank	2,58%	2027-10-25	21 457 697	0
Swedbank	3,62%	2027-04-23	15 215 050	0
Swedbank	3,43%	2026-01-23	27 500 000	0
			80 483 897	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 311 150	
Kortfristig del			16 311 150	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	818 971	703 078
Upplupna räntekostnader	414 347	386 235
Övriga upplupna kostnader	775 699	805 576
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 009 017	1 894 889

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.

Verifikat

Transaktion 09222115557545458463



Dokument

<p>Årsredovisning 99-2615 Huvuddokument 15 sidor Startades 2025-04-29 11:47:47 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2025-04-29 15:42:37 CEST (+0200)</p>	<p>försättsida brf barnängshusen årsredovisning 2024 Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
--	---

Initierare

<p>HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se</p>

Signerare

<p>Mats Ahlbäck (MA) Identifierad med svenskt BankID som "Mats Ingvar Ahlbäck" Personnummer 19540321****</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Ingvar Ahlbäck" Signerade 2025-04-29 12:09:42 CEST (+0200)</p>	<p>Kenneth Björkman (KB) Identifierad med svenskt BankID som "Dick Kennet Björkman" Personnummer 19650505****</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick Kennet Björkman" Signerade 2025-04-29 15:30:56 CEST (+0200)</p>
<p>Mårten Gomer (MG) Identifierad med svenskt BankID som "MÅRTEN GOMER" Personnummer 19640429****</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MÅRTEN GOMER" Signerade 2025-04-29 14:16:09 CEST (+0200)</p>	<p>Sandra Vestin (SV) Identifierad med svenskt BankID som "SANDRA VESTIN" Personnummer 19760619****</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA VESTIN" Signerade 2025-04-29 12:25:33 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557545458463

Christina Jägerbäck (CJ)

Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTINA JÄGERBÄCK"

Personnummer 19520410****



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA JÄGERBÄCK"

Signerade 2025-04-29 12:34:49 CEST (+0200)

Sundh Angela Lander (SAL)

Identifierad med svenskt BankID som "ANGELA LANDER SUND"

Personnummer 19500815****



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANGELA LANDER SUND"

Signerade 2025-04-29 13:44:36 CEST (+0200)

Jonathan Hiljanen (JH)

Identifierad med svenskt BankID som "Jonathan Hiljanen"

Personnummer 19801210****



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonathan Hiljanen"

Signerade 2025-04-29 12:23:56 CEST (+0200)

Unni Mannerheim (UM)

Identifierad med svenskt BankID som "UNNI MANNERHEIM"

Personnummer 19810514****



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "UNNI MANNERHEIM"

Signerade 2025-04-29 12:24:11 CEST (+0200)

Åke Johansson (ÅJ)

Identifierad med svenskt BankID som "ÅKE JOHANSSON"

Personnummer 19540122****



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE JOHANSSON"

Signerade 2025-04-29 12:00:21 CEST (+0200)

Caroline Ståhlberg (CS)

Identifierad med svenskt BankID som "Ingrid Caroline Ståhlberg"

Personnummer 19761223****



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Caroline Ståhlberg"

Signerade 2025-04-29 15:42:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545458463

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Barnängshusen

Org.nr 769607-6418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barnängshusen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barnängshuset för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Lidingö

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 15:38

SENT BY OWNER:

Caroline Ståhlberg · 29.04.2025 15:36

DOCUMENT ID:

H1SJ-8UC1lg

ENVELOPE ID:

S1eReUUC1xg-H1SJ-8UC1lg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Barnängshusen 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg	Signed	29.04.2025 15:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/12/23)
caroline@islingerevision.se	Authenticated	29.04.2025 15:37	Low	IP: 85.229.66.178

* 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