

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ängstigen**

716410-3462

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängstigen, 716410–3462, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### **Verksamheten**

#### ***Allmänt om verksamheten***

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

#### ***Uppllysning vid förlust***

Den framtida ekonomiska ställningen kommer fortsatt att säkerställas eftersom innevarande räkenskapsår 2024 har en kostnad om 347 487 kr påverkat resultatet negativt på grund av att en leverantör har gått i konkurs.

#### ***Föreningens byggnad***

På fastigheten Stora Kärr 8:349 finns uppfört 12 huskroppar i två plan omfattande 24 lägenheter på 4 r.o.k. med 95 m<sup>2</sup> boendeyta och 24 lägenheter på 3 r.o.k. med 83 m<sup>2</sup> boendeyta samt en fristående byggnad med tvättstuga och administrativa utrymmen. Fastigheten färdigställdes och inflyttades 1978 med äganderätt och en boyta på totalt 4 272 kvm. Anskaffningsvärdet, markvärdet samt investering av larm för vattenläcka 2012 uppgår totalt till 10 623 893 kronor. Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde i Länsförsäkringar Skaraborg. Skadedjursavtal har tecknats hos BELFOR Sweden AB.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Driftskostnaden uppgår för verksamhetsåret till 529 774 kronor och medför en ökning i förhållande till föregående år med 25 727 kronor. Underhållskostnader uppgår till 168 389 kronor och avser inga större förändringar på fastigheten. Fyra gemensamma skötseldagar har genomförts under år 2024 och inneburit att den löpande yttre gemensamma skötseln såsom klippning av häckar, snöröjning av tak, vinterväghållning och påföljande sopning varit köpta tjänster.

Under räkenskapsåret har föreningen en nedskrivning av tidigare betalda förskott om 347 487 kr på grund av en företagsrekonstruktion gällande Eways AB 556167-9720 för upprättande av 24 st ladd stolpar, vilket har påverkat resultatet negativt.

#### ***Föreningens ekonomi***

Styrelsen har följt den ekonomiska planen och höjning av årsavgifterna enligt beslut 2015 infördes från och med avgiften för februari 2016. Sedan dess har inte årsavgiften förändrats. Föreningen har haft avgiftsfri månad under 2024 vilket även planeras för 2025.

Fastighetsavgift erläggs med 78 240 kronor, som utgör 0,3% av underlag för fastighetsavgift, vilket är 26 080 032 kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 37 400 000 kronor.

## ***Inkomstskatt***

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

## ***Fastighetslån och sparande***

Föreningen har sedan 2009 ett lån hos Swedbank Hypotek AB. I maj 2016 tecknades ytterligare ett lån hos Swedbank Hypotek AB. Sammanlagt uppgår lånen totalt till 5 298 000 kr.

Föreningen har sammanlagt 3 114 420 kronor i likvida medel på två konton hos Swedbank AB.

## ***Föreningens frågor***

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1978.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Ängstigen är ansluten till organisationen Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

## ***Förvaltning***

Föreningen har inte haft någon egenanställd personal. Fastighetsskötseln har utförts av föreningsmedlemmarna själva eller av utomstående företrädesvis lokala företag. Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av föreningens styrelse. För redovisningen anlitas e-Balans AB.

## **Fastighetens tekniska status**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och enligt beslut på ordinarie stämma 1995.

Avsättning till inre reparationsfond görs inte enligt beslut på ordinarie stämma 2007.

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan. Detta gör det svårt att bedöma om årets avsättning till underhållsfonden är tillräcklig för att säkra framtida underhållskostnader. Detta kan komma att påverka respektive bostadsrättshavares framtida årsavgift.

Energideklaration utfördes 2019-10-23.

Åren 2005–2008 gjordes en omfattande renovering av yttertaken på samtliga i fastigheten ingående 12 huskroppar samt den fristående byggnaden.

Asfalterade gångvägar har under 2013 reparerats.

Samtliga varmvattenberedare har under 2014 bytts ut.

Åren 2015–2018 byttes samtliga entrédörrar samt fönster, balkongdörrar och altandörrar i fastigheten ingående 12 huskroppar samt fönster och dörrar i den fristående byggnaden.

2018 började det elektroniska bokningssystemet användas fullt ut i tvättstugan.

2018 investerade föreningen i fibernät för TV och internetaccess. Grävkostnad kopplad till detta har efter anmaning fakturerats och betalning gjordes i december 2020.

2019 infördes ett nytt system för sophantering med 3 stationer i stället för enskilda sopkärl.

2020 startades en ny radonmätning, men ett antal mätidosor fattades vid den planerade inlämningen, varför projektet fick fortsätta in 2021. 1 lägenhet behövde saneras och åtgärden utfördes av OCAB AB.

2021 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll OVK. Kontrollen visade brister och åtgärder beställdes.

2022 renoverades ventilationssystemet efter beställning 2021.

2022 renoverades 17 lägenhetsförråd.

2023 målades panelen på samtliga lägenhetsförråd.

2023 byttes överliggarna på samtliga balkonger.

2023 rengjordes taken på samtliga huskroppar.

2024 beslutade Räddningstjänsten om tillsyn av utrymmena under taken och inga brister upptäcktes.

2024 flyttades hjärtstartaren till utsidan och registrerades i Hjärtstartarregistret.

2024 tvättades balkongernas ytor av plåt.

Det lån som tecknades i maj 2016 är avsett för att fördela kostnaden för det största underhållet över flera år. Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder i övrigt ska täckas av fonderade medel.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 4 suppleanter.

Ordinarie stämma hölls 2024-06-12 i Gustav Adolfs Bygdegård.

Ledamöter och suppleanter omvaldes eller var valda för 2 år.

Lennart Karlsson	Ledamot	Ordförande
Fredrik Ekström	Ledamot	Vice ordförande
Pekka Strandroth	Ledamot	Sekreterare
Rolf Johansson	Ledamot	Kassör
Ing-Britt Karlsson	Ledamot	Ledamot

Staffan Wikdahl	Suppleant
Jill Trygg	Suppleant
Marie Carlsson	Suppleant
Ola Svensson	Suppleant

Styrelsen konstituerade sig till ovanstående sammansättning.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

KPMG AB	
Simon Gustavsson	Huvudansvarig revisor
Gudrun Berg	Intern revisor
Vakant	Revisorssuppleant

Som intern revisor valdes Gudrun Berg vid ordinarie stämma 2024.  
Som revisorssuppleant valdes ingen.

## **Valberedning**

### Valberedning

Monica Uppenbergs  
Birgitta Friberg

Birgitta Friberg valdes som sammankallande i valberedningen i 1 år.  
Göran Haag har avgått.  
Monica Uppenbergs valdes till valberedningen i 1 år.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 755 334	1 914 912	1 755 177	1 755 336
Resultat efter finansiella poster	-110 899	70 942	72 188	491 853
Soliditet %	43,4	42,5	40,6	39,2
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	411	448	411	411
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	99	100	100
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	1 240	1 320	1 401	1 481
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	1 240	1 320	1 401	1 481
Sparande per m <sup>2</sup>	63	157	201	213
Energikostnad per m <sup>2</sup>	47	35	33	34
Räntekänslighet %	3,0	2,9	3,4	3,6

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Avgifts- regleringsfond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	806 781	245 000	3 196 908	0	70 942	<b>4 319 631</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				70 942	-70 942	
Avsättning utöver stadgeenlig reservering av fond för yttre underhåll			41 626	-41 626		
Reservering fond för yttre underhåll			29 316	- 29 316	0	
Årets resultat					-110 899	-110 899
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>806 781</b>	<b>245 000</b>	<b>3 267 850</b>	<b>0</b>	<b>-110 899</b>	<b>4 208 731</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Årets resultat	-110 899
<b>Summa</b>	<b>-110 899</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
till fond for yttre underhåll enligt stadgarna	29 316
till yttre fond reserveras, utöver stadgeenlig reservering	
Balanseras i ny räkning	-140 215
<b>Summa</b>	<b>-110 899</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 755 334	1 914 912
Övriga rörelseintäkter		0	11 077
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 755 334</b>	<b>1 925 989</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-529 774	-504 047
Övriga externa kostnader	3	-529 430	-794 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-561 180	-307 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 620 384</b>	<b>-1 605 984</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>134 950</b>	<b>320 005</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 337	35 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 186	-284 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-245 849</b>	<b>-249 063</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-110 899</b>	<b>70 942</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-110 899</b>	<b>70 942</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 899</b>	<b>70 942</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	6 433 245	6 586 592
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 841	107 181
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	388 677
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 480 086</b>	<b>7 082 450</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 480 086</b>	<b>7 082 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		31 079	30 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 478	62 561
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 557</b>	<b>93 002</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 114 420	2 987 989
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 114 420</b>	<b>2 987 989</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 213 977</b>	<b>3 080 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 694 063</b>	<b>10 163 441</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 051 781	1 051 781
Fond för yttre underhåll		3 267 850	3 196 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 319 631</b>	<b>4 248 689</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-110 899	70 942
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-110 899</b>	<b>70 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 208 732</b>	<b>4 319 631</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 298 000	5 640 800
Leverantörsskulder		49 599	46 127
Skatteskulder		7 475	9 715
Övriga skulder		0	3 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 257	143 623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 485 331</b>	<b>5 843 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 694 063</b>	<b>10 163 441</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	134 950	320 005
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	561 180	307 528
Erhållen ränta	38 337	35 640
Erlagd ränta	-284 186	-284 703
Betald inkomstskatt	-2 240	2 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>448 041</b>	<b>381 339</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	0	3 104
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-6 556	-5 962
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 473	46 128
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-16 911	-160 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>428 047</b>	<b>264 009</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Återbetalning av tidigare betalda förskott	41 190	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-388 677
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>41 190</b>	<b>-388 677</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	- 342 800	-342 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 342 800</b>	<b>-342 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>126 431</b>	<b>-467 468</b>
Likvida medel vid årets början	2 987 989	3 455 458
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 114 420</b>	<b>2 987 990</b>

## **Noter**

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

#### **Anläggningstillgångar**

##### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Den planenliga avskrivningen på byggnader har gjorts med 1,5% på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivning på byggnadsinventarier uppgår till 20% av anskaffningsvärdet per år räknat från anskaffningstidpunkten på året.

##### **Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll**

Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll (fond för yttre underhåll) redovisas i balansräkningen som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Reservering kommer att ske genom omföring mellan fritt och eget kapital och kommer ej att påverka resultaträkningen.

## Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Fastighetsel	72 775	51 452
Vatten	81 332	54 612
Motorvärmarruttag	45 782	46 878
Sophämtning	74 200	74 513
Kabel-TV	68 256	91 488
Fastighetsskatt	78 240	76 272
Försäkringspremier	95 420	91 556
Fiber	13 769	17 276
<b>Summa</b>	<b>529 774</b>	<b>504 047</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Revisionsarvoden	43 750	42 788
Redovisningstjänster	55 414	59 422
Bankkostnader	1 200	1 362
Övriga kostnader	0	17 621
Styrelsearvoden	47 500	47 500
Sociala avgifter	8 562	8 561
Fastighetsskötsel	81 069	166 917
Förbrukningsinventarier	12 840	20 045
Reparation och underhåll- övrigt	168 389	317 450
Övriga externa kostnader	42 014	38 961
Vinterväghållning	62 354	35 969
Snöröjning	6 338	37 813
<b>Summa</b>	<b>529 430</b>	<b>794 409</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 623 893	10 623 893
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 623 893</b>	<b>10 623 893</b>
Ingående avskrivningar	-4 037 301	-3 883 941
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-153 353	-153 360
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-153 353</b>	<b>-4 037 301</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 433 245</b>	<b>6 586 592</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	770 848	770 848
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>770 848</b>	<b>770 848</b>
Ingående avskrivningar	-663 667	-509 499
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-60 340	-154 168
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-724 007</b>	<b>-663 667</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>46 841</b>	<b>107 181</b>

## Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 677	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Investeringar	0	388 677
Återbetalning av tidigare betalda förskott	-41 190	
Nedskrivningar av tidigare betalda förskott	-347 487	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>388 677</b>

Redovisat värde

### Kommentar till not

Avser ladd stolpar 2024 leverantören Eways AB har gått i konkurs.


## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut


Inteckningslån	5 298 000
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-342 800
Nästa års omsättning av skulder till kreditinstitut	-4 955 200
Långfristig skuld vid årets slut	0

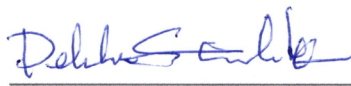
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisa vi lån från Swedbank som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.


## Underskrifter


Habo

 25-05-24 Datum  
Lennart Karlsson  
Styrelseordförande


 23/5-25 Datum  
Fredrik Ekström  
Vice ordförande

 250525 Datum  
Pekka Strandroth  
Styrelseledamot

 250524 Datum  
Rolf Johansson  
Styrelseledamot

 23/5-25 Datum  
Ing-Britt Carlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/5-2025

  
Simon Gustavsson  
Auktoriserad revisor

  
Gudrun Berg  
Förtroendevald revisor