

Årsredovisning

Brf Ås Ängar

Org nr 769638-9498

Styrelsen för Brf Ås Ängar
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31



S16LfE6Mh-rJ0UGV6M3

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Beskrivning av nyckeltal	15

Kontaktinformation

Brf Ås Ängar

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Rösta 2:32. Med adress Harvägen 1-23, Plogvägen 2-6 samt Vältvägen 1-13 o 2-48 i Ås, Krokoms kommun. På denna tomt pågår byggnation av 18 byggnader med sammanlagt 46 lägenheter med en lägenhetsyta av 4 204 kvadratmeter. På fastigheten kommer det att färdigställas parkeringsplatser varav 46 med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
10	6 rum och kök (radhus)
12	5 rum och kök
8	4 rum o kök
16	3 rum o kök

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom frånluftsvärmepump Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband. Grundpaket tv ingår i avgiften. Var och en bostadsrättshavare får teckna egna avtal med leverantör

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 187 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Föreningen har förvärvat fastigheten Rösta 2:32, Ås, Krokoms kommun. Fastigheten införskaffas genom förvärv av Ås Ängar AB, org.nr 559261-4142 innehållande fastigheterna. Fastigheterna överfördes sedan till bostadsrättsföreningen. Byggnationen av byggnaderna har skett i föreningens regi. Aktiebolagen kommer att likviderats under 2023.

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-08-04.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har per 31 december 2022, 74 medlemmar fördelade på 46 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning och snöröjning: MRZ i Östersund

Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma haft följande sammansättning

Fredrik Berglund	Ledamot, ordförande
Marie Thorell	Ledamot
Anette Bernin	Ledamot
Manne Evander	Ledamot
Frida Johansson	Ledamot
Hans-Ola Birgersson	Suppleant
Christoffer Hurtig	Suppleant
Marcus Flink	Suppleant (avgått under året)

Revisorer

Urban Lidén, P46

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 30 upplåtelse skett samt 4 överlåtelse.

Årets Händelser

- Förberett för installation av laddstolpar i carport
- Ordnat med cykelförråd, skid/vallbod
- En reduktion av sopkärl
- Inköp av snöskyfflar och sopar samt plogkäppar som sattes ut inför vintersäsong
- Parkeringsplatser för de som önskat samt inköp av skyltar till hyrd parkering
- Föreningen bjöd medlemmar på kaffe, glögg och pepparkakor en eftermiddag i december

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 071 000	0	0	0	5 691	37 076 691
Resultatdisp enl stämman:						
Inbetalda insatser	61 179 000					61 179 000
Årets resultat					-218 153	-218 153
Belopp vid årets utgång	98 250 000	0	0	5 691	-218 153	98 037 538

Flerårsöversikt

2022-12-31	
Nettoomsättning, Kkr	1875
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-218
Räntekostnader i förhållande till intäkt	32,54%
Skuldsättningsgrad %	42
Soliditet, %	70,0
Kassalikviditet %	29,87%
Skuldkvot/Räntekänslighet	21,8
Genomsnittlig skuldränta, %	2,99
Vattenkostnad per kvm bostadsrättyta	59
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 711
Fastighetens belåningsgrad, %	29,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	399
Balansomslutning Kkr	139 518,3
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 371

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	5 691
Årets resultat	-218 153
	-212 462
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	187 000
I ny räkning överföres	-399 462
	-212 462

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-08-31 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 881 687	136 581
Summa rörelseintäkter		1 881 687	136 581
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 113 473	-96 465
Övriga externa kostnader	3	-88 286	-28 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-287 900	0
Summa rörelsekostnader		-1 489 659	-125 272
Rörelseresultat		392 028	11 309
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-610 181	-5 517
Check kredit ränta		0	-101
Resultat efter finansiella poster		-218 153	5 691
ÅRETS RESULTAT		-218 153	5 691

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	139 187 760	24 379 800
Inventarier		17 941	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	62 635 196
		139 205 701	87 014 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	6	25 000	50 000
		25 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		139 230 701	87 064 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	54 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	124 943	47 870
		124 944	101 981
Kassa och bank		162 607	306 086
Summa omsättningstillgångar		287 551	408 067
SUMMA TILLGÅNGAR		139 518 252	87 473 063

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		98 250 000	37 071 000
		98 250 000	37 071 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 691	0
Årets resultat		-218 153	5 691
		-212 462	5 691
Summa eget kapital		98 037 538	37 076 691
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	25 658 750	0
		25 658 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 166 875	0
Leverantörsskulder		463 321	115 528
Övriga kortfristiga skulder	9	11 804	50 211 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	179 964	69 023
		15 821 964	50 396 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 518 252	87 473 063

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2020-08-31 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	392 028	11 309
Årerföring gjorda avskrivningar	287 900	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	679 928	11 309
Erlagd ränta	-610 181	-5 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 747	5 691
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-22 963	-101 981
Leverantörsskulder- förändring	347 793	115 528
Kortfristiga skulder - förändring	-50 089 076	50 280 844
Kassaflöde från rörelseresultat	-49 764 246	50 294 391
Investeringsverksamheten		
Aktieköp dotterbolag	25 000	-50 000
Investering i anläggningstillgång	-52 460 664	-87 014 996
Inköp inventarier	-17 941	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 453 605	-87 064 996
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	61 179 000	37 071 000
Upptagna lån	41 000 000	0
Amortering lån	-174 375	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	102 004 625	37 071 000
Årets kassaflöde	-143 479	306 086
Likvida medel vid årets början	306 086	0
Likvida medel vid årets slut	162 607	306 086

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar kommer att tillämpas:

Stomme, Innerväggar	1,00%	100 år
Kök, badrum, brf	1,00%	100 år
Värme, rör	2,00%	50 år
El	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
Restpost	2,50%	40 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar 2022 ingen fastighetsskatt

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2020-08-31
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-287 900	0
Summa	-287 900	0

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 379 800	0
Årets anskaffningar	52 435 664	1 644 800
Omklassificeringar	62 660 196	22 735 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 475 660	24 379 800
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-287 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-287 900	0
Utgående redovisat värde	139 187 760	24 379 800
varav mark	24 315 550	24 379 800
Utgående bokfört värde	139 187 760	24 379 800

Pågående nyalläggningar och förskott på byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	62 635 196	0
Omklassificeringar	-62 635 196	
Årets anskaffningar	0	62 635 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 635 196
Utgående bokfört värde	0	62 635 196

Not 6 Andelar i dotterbolag

Företag	Säte	Ant/kap.		
Org nr.		andel		
Ås Ängar AB		50 000		
559261-4142	Östersund	100%		
			2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde			50 000	0
Årets förvärv Ås Ängar AB			0	50 000
Årets förvärv			0	22 735 000
Omklassificeringar			-25 000	-22 735 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			25 000	50 000
Utgående redovisat värde			25 000	50 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	64 840	43 612
Förutbetald ränta och amortering	55 895	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 208	4 258
Summa	124 943	47 870

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2,20%	2025-05-30	12 926 875	0
Stadshypotek	2,40%	2026-03-30	12 926 875	0
Stadshypotek	2,30%	2023-06-30	14 971 875	0
Kortfristig del			-15 166 875	0
Summa			25 658 750	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld entreprenadbolag	0	50 209 700
Moms	11 804	2 121
Summa	11 804	50 211 821

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	164 964	59 023
Upplupen revisionskostnad	15 000	10 000
Summa	179 964	69 023

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>41 000 000</u>	<u>0</u>
Summa	41 000 000	0

Äs / 2023

Fredrik Berglund
Styrelseordförande

Marie Thorell

Anette Bernin

Manne Evander

Frida Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Urban Lidén
Autoriserad revisor

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet.

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Belåningsgrad**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Underhålls- och amorteringsutrymme**

Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?

Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.

Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

- **Sparande till framtida underhåll**

Utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet med kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.