

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ängstigen

716410-3462

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängstigen, 716410-3462, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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 m² boendeyta och 24 lägenheter på 3 r.o.k. med 83 m² boendeyta samt en fristående byggnad med tvättstuga och administrativa utrymmen.

Fastigheten färdigställdes och inflyttades 1978 och anskaffningsvärdet har fastställts till 10 112 020 kronor.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde i Länsförsäkringar Skaraborg.
Skadedjursavtal har tecknats hos SSG Nordic AB.

Verksamhet under året

Driftskostnaden uppgår för verksamhetsåret till 454 951 kronor och medför en ökning i förhållande till föregående år med 12 078 kronor.

Underhållskostnader uppgår till 162 961 kronor och avser inga större förändringar på fastigheten. Fyra gemensamma skötseldagar har genomförts under år 2022 och inneburit att den löpande yttre gemensamma skötseln såsom klippning av häckar, snöröjning av tak, vinterväghållning och påföljande sopning varit köpta tjänster.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har följt den ekonomiska planen och höjning av årsavgifterna enligt beslut 2015 har införts från och med avgiften för februari 2016. Under januari 2022 har föreningen haft en avgiftsfri månad. Fastighetsavgift erläggs med 72 912 kronor, som utgår 0,3% av underlag för fastighetsavgift, vilket är 28 000 000 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 ränteutgifter 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. Föreningen har sammanlagt 3 455 458 kronor på två konton hos Swedbank AB.

Föreningens frågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1978.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 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.

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 istället för enskilda sopkärl.

2020 startades en ny radonmätning, men ett antal mätdosor 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.

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 2022-06-22 i Gustav Adolfs Bygdegård.

Marina Carlsson Kvarnström avgick vid stämman. Staffan Wikdahl valdes som suppleant.

Övriga 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
Gun Lang Schurmann	Suppleant
Birgitta Friberg	Suppleant

Styrelsen konstituerade sig till ovanstående sammansättning.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Angslycke	Extern revisor
Gudrun Berg	Intern revisor
Vakant	Revisorssuppleant

Som extern revisor valdes auktoriserad revisor Mats Angslycke vid extra stämma 2012.

Som intern revisor valdes Gudrun Berg vid ordinarie stämma 2022.

Som revisorssuppleant fanns inget förslag.

Valberedning

Valberedning

Göran Haag
Thomas Berg

Göran Haag valdes som sammankallande i valberedningen i 1 år vid ordinarie stämma 2022.

Thomas Berg valdes till valberedningen i 1 år vid ordinarie stämma 2022.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 755 177	1 755 336	1 926 946	1 924 148
Resultat efter finansiella poster	72 188	491 853	664 936	374 375
Soliditet %	40,63	39,2	35,0	29,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Avgifts- regleringsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	806 781	245 000	2 632 867	0	491 853	4 176 501
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				491 853	-491 853	
Avsättning utöver stadgeenlig reservering av fond för yttre underhåll			462 537	-462 537		
Reservering fond för yttre underhåll			29 316	- 29 316	0	
Årets resultat					72 188	72 188
Belopp vid årets utgång	806 781	245 000	3 124 720	0	72 188	4 248 689

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Årets resultat	72 188
Summa	72 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	29 316
till yttre fond reserveras, utöver stadgeenlig reservering	42 872
Balanseras i ny räkning	0
Summa	72 188

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 755 177	1 755 336
Övriga rörelseintäkter		0	5 041
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 755 177	1 760 377
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-498 139	-454 951
Övriga externa kostnader	3	-759 033	-436 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 951	-289 396
Summa rörelsekostnader		-1 554 122	-1 180 856
Rörelseresultat		201 055	579 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 295	-87 668
Summa finansiella poster		-128 867	-87 668
Resultat efter finansiella poster		72 188	491 853
Resultat före skatt		72 188	491 853
Årets resultat		72 188	491 853

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	6 739 952	6 893 310
Inventarier, verktyg och installationer	5	261 349	314 282
Summa materiella anläggningstillgångar		7 001 301	7 207 592
Summa anläggningstillgångar		7 001 301	7 207 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 104	0
Övriga fordringar		28 519	28 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 520	52 932
Summa kortfristiga fordringar		90 143	81 420
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 455 459	3 363 809
Summa kassa och bank		3 455 459	3 363 809
Summa omsättningstillgångar		3 545 602	3 445 229
SUMMA TILLGÅNGAR		10 546 903	10 652 821

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		806 781	806 781
Fond för yttre underhåll		3 124 720	2 632 867
Avgiftsregleringsfond		245 000	245 000
Summa bundet eget kapital		4 176 501	3 684 648
Fritt eget kapital			
Årets resultat		72 188	491 853
Summa fritt eget kapital		72 188	491 853
Summa eget kapital		4 248 689	4 176 501
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 640 800	5 983 600
Summa långfristiga skulder		5 640 800	5 983 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		342 800	342 800
Skatteskulder		6 846	3 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 768	145 954
Summa kortfristiga skulder		657 414	492 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 546 903	10 652 821

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Inventarier, verktyg och installationer	5

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll
Avsättning och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsel	65 920	43 406
Vatten	48 851	57 620
Motorvärmarrutttag	26 653	25 898
Sophämtning	96 120	73 034
Kabel-TV	85 248	85 248
Fastighetsskatt	72 912	70 032
Försäkringspremier	85 407	82 685
Fiber	17 028	17 028
Summa driftskostnader	498 139	454 951

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Revisionsarvoden	29 413	32 063
Redovisningstjänster	43 173	97 144
Bankkostnader	1 257	824
Övriga kostnader	7 996	9 070
Styrelsearvoden	47 500	34 000
Personalkostnader	8 562	8 562
Fastighetsskötsel	32 100	38 351
Förbrukningsinventarier	0	5 274
Reparation och underhåll- övrigt	516 668	162 961
Övriga externa kostnader	33 767	13 778
Vinterväghållning	0	4 541
Snöröjning	34 469	20 500
Övriga fastighetskostnader	4 128	9 441
Summa övriga externa kostnader	759 033	436 509

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 623 893	10 623 893
Utgående anskaffningsvärden	10 623 893	10 623 893
Ingående avskrivningar	-3 730 583	-3 577 225
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-153 358	-153 358
Utgående avskrivningar	-3 883 941	-3 730 583
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	6 739 952	6 893 310

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 188	761 938
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	90 660	
Försäljningar/utrangeringar		-81 750
Utgående anskaffningsvärden	770 848	680 188
Ingående avskrivningar	-365 906	-311 618
Förändringar av avskrivningar		
Återförda avskrivningar vid försäljningar resp. utrangeringar		81 750
Årets avskrivningar	-143 593	-136 038
Utgående avskrivningar	-509 499	-365 906
Ingående nedskrivningar	0	
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	261 349	314 282

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 475 000	9 475 000
Summa ställda säkerheter	9 475 000	9 475 000

Not 7 Långfristiga skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Kreditnr 2758946954, Ränta 3,76%, Amortering- 142.800:-	5 140 800	5 283 600
Swedbank Kreditnr 2857674671, Ränta 3,21%, Amortering- 200.000:-	500 000	700 000

Underskrifter

Habo

 2023-05-24

Lennart Karlsson Datum
Ordförande

 2023-05-24

Fredrik Ekström Datum
Vice ordförande

 2023-05-24

Pekka Strandroth Datum
Sekreterare

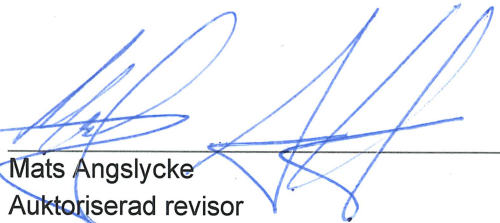
 2023-05-24

Rolf Johansson Datum
Kassör

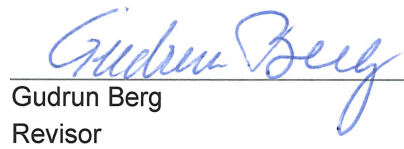
 2023-05-24

Ing-Britt Karlsson Datum
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-06

 2023-06-06

Mats Angslycke
Auktoriserad revisor

 2023-06-06

Gudrun Berg
Revisor