

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar

769631-1740

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar, registrerad hos Bolagsverket 2015-11-11, äger fastigheterna Trosa Väsby 8:7, 8:8, 8:16, 8:17 samt 8:18. Fastigheterna är bebyggda med 5 parhus. Samtliga 10 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen tog över verksamheten från byggherren 2018-01-22.

Taxeringsvärdet uppgår till 16 190 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 14 070 000 kronor. Total boyta är 1 212 m<sup>2</sup> och total tomtareal 4 880 m<sup>2</sup>. Till varje lägenhet hör del i förrådsbod samt två parkeringsplatser.

Föreningen äger fastigheterna som är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna.

Ordinarie stämma hölls 2023-06-19. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Lennart Kvissberg	Ordförande
Stefan Sundbom	Ledamot
Anna Ceder Olsson	Ledamot

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Trosa.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under sommaren 2023 gick bindningstiden på föreningens ena lånedel ut. Tidigare ränta om 1,63 procent blev istället 4,07 procent med tre års bindningstid. Tillsammans med höjda kommunala avgifter för VA föranledde detta stora kostnadsökningar och därmed en större höjning av månadsavgiften. Föreningens andra lånedel ligger bundet på 2,73 procent till sommaren 2025. Förhoppningsvis kan inflationen fortsätta sjunka och Riksbanken sänka styrräntan så pass mycket att fortsatta kostnadsökningar minimeras. Då föreningens kostnader till största del består av lånekostnader är räntornas utveckling avgörande för månadsavgiftens storlek.

## Medlemsinformation

Två lägenheter har överlåtits.

Sex medlemmar har lämnat föreningen och fem medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 18 personer och vid årets slut till 17 personer.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	739	584	568	572
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	-17	32	38
Soliditet (%)	60,7	60,5	60,3	60,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	482	469	469
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 676	10 752	118	10 966
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 676	10 752	118	10 966
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	106	146	151
Räntekänslighet (%)	17,5	22,3	0,3	23,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	74	70	72	55
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,4	99,4	99,4	99,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I energikostnad/kvm ingår endast vatten & avlopp.

## Upplysning vid förlust

Föreningen höjde årsavgifterna 2023 samt i början av 2024 för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett balanserat underskott är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare de höjningar av årsavgifterna som genomförts. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	19 950 000	252 294	-107 125	-16 681	<b>20 078 488</b>
Reservering Fond för yttre underhåll		53 527	-53 527		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-16 681	16 681	<b>0</b>
Årets resultat				3 924	<b>3 924</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 950 000</b>	<b>305 821</b>	<b>-177 333</b>	<b>3 924</b>	<b>20 082 412</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-177 333
årets vinst	3 924
<b>Totalt</b>	<b>-173 409</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 598
i ny räkning överföres	-228 007
<b>Totalt</b>	<b>-173 409</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	739 347	583 940
Övriga rörelseintäkter		4 441	3 693
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>743 788</b>	<b>587 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-240 191	-214 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 550	-145 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-385 741</b>	<b>-359 819</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>358 047</b>	<b>227 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 792	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 915	-244 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 123</b>	<b>-244 495</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 924</b>	<b>-16 681</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 924</b>	<b>-16 681</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 636 700	32 782 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 636 700</b>	<b>32 782 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 636 700</b>	<b>32 782 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		525	5 770
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 648	6 114
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 174</b>	<b>11 885</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		447 509	375 380
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>447 509</b>	<b>375 380</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>454 683</b>	<b>387 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 091 383</b>	<b>33 169 515</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		19 950 000	19 950 000
Fond för yttre underhåll		305 821	252 294
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 255 821</b>	<b>20 202 294</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-177 333	-107 125
Årets resultat		3 924	-16 681
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-173 409</b>	<b>-123 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 082 412</b>	<b>20 078 488</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 848 260	8 529 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 848 260</b>	<b>8 529 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		91 360	4 501 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 351	60 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>160 711</b>	<b>4 561 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 091 383</b>	<b>33 169 515</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 924	-16 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	145 550	145 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>149 474</b>	<b>128 868</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	5 245	-3 390
Förändring av kortfristiga fordringar	-534	6 819
Förändring av leverantörsskulder	0	-4 030
Förändring av kortfristiga skulder	9 304	5 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>163 489</b>	<b>133 949</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-91 360	-117 014
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-91 360</b>	<b>-117 014</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>72 129</b>	<b>16 935</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	375 380	358 445
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>447 509</b>	<b>375 380</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med 40 kr/kvm bostadsrättsyta uppräknat med 2 %/år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta, redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
-----------	--------

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	739 347	583 940
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>739 347</b>	<b>583 940</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp samt fiberanslutning.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fiberanslutning	-9 000	-9 000
Vatten & avlopp	-90 148	-85 399
Sophämtning	-29 129	-29 130
Övriga lokalkostnader	-15 000	0
Planerat underhåll	-5 243	0
Postbefordran	0	-125
Fastighetsförsäkring	-39 704	-38 904
Serviceavgift branschorganisation	0	-4 030
Revisionsarvoden	-7 031	-7 031
Övriga förvaltningskostnader	-5 241	-4 483
Redovisningstjänster	-30 946	-27 916
Konsultarvoden	-6 000	-5 500
Bankkostnader	-2 749	-2 751
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-240 191</b>	<b>-214 269</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 510 000	33 510 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 510 000</b>	<b>33 510 000</b>
Ingående avskrivningar	-727 750	-582 200
Årets avskrivningar	-145 550	-145 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-873 300</b>	<b>-727 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 636 700</b>	<b>32 782 250</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 070 000	14 070 000
Taxeringsvärden mark	2 120 000	2 120 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>16 190 000</b>	<b>16 190 000</b>
Bokfört värde byggnader	28 236 700	28 382 250
Bokfört värde mark	4 400 000	4 400 000
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>32 636 700</b>	<b>32 782 250</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank, Lån 1302-01-26576 2,73%, 2025-06-30	8 458 260	8 529 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 458 260</b>	<b>8 529 620</b>

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 939 620 kronor (13 030 980) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 848 260	8 529 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 848 260</b>	<b>8 529 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	91 360	4 501 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>91 360</b>	<b>4 501 360</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 393 500	21 393 500
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>21 393 500</b>	<b>21 393 500</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 3,3 % per 2024-01-01.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

VAGNHÄRAD, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Kvissberg  
Ordförande

Stefan Sundbom

Anna Olsson Ceder

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till stämman i Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar

Organisationsnummer 769631-1740

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

**att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

# Verifikat

Transaktion 09222115557515811794

## Dokument

### Årsredovisning Väsby Ängar 2023

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-04-22 14:36:16 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)

Färdigställt 2024-04-23 09:14:09 CEST (+0200)

## Initierare

### Anders Uby (AU)

Ekonomisk Förvaltning | Nykvarn AB

Org. nr 556907-4163

[anders.uby@efin.se](mailto:anders.uby@efin.se)

+46722531466

## Signerare

### Stefan Sundbom (SS)

[stefan.sundbom@skolasodertalje.se](mailto:stefan.sundbom@skolasodertalje.se)

Signerade 2024-04-22 14:39:42 CEST (+0200)

### Lennart Kvissberg (LK)

[lennart.kvissberg@gmail.com](mailto:lennart.kvissberg@gmail.com)

Signerade 2024-04-23 08:59:50 CEST (+0200)

### Anna Olsson Ceder (AOC)

[anna.o.ceder@telia.com](mailto:anna.o.ceder@telia.com)

Signerade 2024-04-22 15:57:23 CEST (+0200)

### Ann-Marlene Jonsson (AJ)

[jonssonannis@gmail.com](mailto:jonssonannis@gmail.com)

Signerade 2024-04-23 09:14:09 CEST (+0200)

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>

