

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Tången

769638-9282

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tången får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tången är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Kumla Tången 26 med adress Leksandsgatqan 9 i Kumla.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-25

Föreningen har sitt säte i Kumla.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sex ledamöter med lägst noll och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-07-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                   |            |      |
|-------------------|------------|------|
| Philippe Bailleul | Ordförande | 2024 |
| Hassan Alijan     | Ledamot    | 2024 |
| David Jadeborn    | Ledamot    | 2024 |
| Ingela Persson    | Ledamot    | 2024 |
| Carl Björk        | Ledamot    | 2024 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 1st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### *Valberedning*

|                   |                 |      |
|-------------------|-----------------|------|
| Philippe Bailleul | Sammanställande | 2024 |
| David Jadeborn    |                 | 2024 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

### **Fastigheter**

Föreningens byggnad består av 6 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2020-2021 och utgörs av två huskroppar i två plan. Den totala boytan uppgår till 332 kvm.

Lägenhetsfördelning:

|                 |      |
|-----------------|------|
| 1,5 rum och kök | 2 st |
| 2 rum och kök   | 2 st |
| 3 rum och kök   | 2 st |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Egeryds Fastighetsförvaltning | Ekonomisk förvaltning            |
| E.ON                          | El och värmeförbrukning          |
| Kumla Kommun                  | Renhållning, vatten & avlopp     |
| Fortnox AB                    | Programvara för ekonomihantering |
| Länsförsäkringar Bergslagen   | Fastighetsförsäkring             |
| Handelsbanken                 | Lån                              |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 80 433 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes under 2023 med 52%. Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### **Underhållsplan**

Enligt föreningsstadgar ska en underhållsplan upprättas. Då detta inte gjorts ännu har avsättningen till underhållsfond gjorts i enlighet med ekonomisk plan.

## Medlemsinformation

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>6</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 0        |
| Under året tillkommande medlemmar | 0        |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>6</b> |

Under året har 0 (3) st överlåtelser skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 427         | 68          | -           |
| Resultat efter finansiella poster | -80         | -75         | -           |
| Balansomslutning                  | 12 208      | 12 294      | 11 314      |
| Soliditet (%)                     | 68,9        | 69,1        | 75,7        |
| Skuldsättning/kvm                 | 11 559      | -           | -           |
| Skuldsättning/kvm totalyta        | 11 559      | -           | -           |
| Årsavgift/kvm bostadsyta          | 1 144       | -           | -           |
| Årsavgift/kvm totala intäkter     | 86          | -           | -           |
| Sparande/kvm bostadsyta           | 95          | -           | -           |
| Energikostnad/kvm                 | 461         | -           | -           |
| Räntekänslighet i %               | 10          | -           | -           |

### *Uppkommen förlust*

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | 7 180 000                    | 1 400 000                     | 2 490                               | -12 509                        | -75 431                   |
| Balansering fg. års resultat   |                              |                               |                                     | -75 431                        | 75 431                    |
| Årets avs. till yttre fond     |                              |                               | 9 960                               | -9 960                         |                           |
| Årets disp. ur yttre fond      |                              |                               | 0                                   | 0                              |                           |
| Årets resultat                 |                              |                               |                                     |                                | <u>-80 433</u>            |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>7 180 000</b>             | <b>1 400 000</b>              | <b>12 450</b>                       | <b>-97 900</b>                 | <b>-80 433</b>            |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust           | -75 431         |
| Årets avsättning till fond | -9 960          |
| Årets uttag ur fond        | 0               |
| årets förlust              | -80 433         |
|                            | <b>-165 824</b> |
| <br>                       |                 |
| behandlas så att           | -165 824        |
| i ny räkning överföres     | <b>-165 824</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 426 536                           | 67 502                            |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 14 594                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>441 130</b>                    | <b>67 502</b>                     |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3          | -172 779                          | -66 522                           |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -36 905                           | -14 536                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -111 000                          | -27 750                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-320 684</b>                   | <b>-108 808</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>120 446</b>                    | <b>-41 306</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -200 879                          | -34 125                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-200 879</b>                   | <b>-34 125</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-80 433</b>                    | <b>-75 431</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-80 433</b>                    | <b>-75 431</b>                    |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

12 149 181

12 260 181

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**12 149 181**

**12 260 181**

**Summa anläggningstillgångar**

**12 149 181**

**12 260 181**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

0

9 463

Övriga fordringar

6

2

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

12 866

6 808

**Summa kortfristiga fordringar**

**12 868**

**16 271**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8

46 305

17 745

**Summa kassa och bank**

**46 305**

**17 745**

**Summa omsättningstillgångar**

**59 173**

**34 016**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**12 208 354**

**12 294 197**

| <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>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 7 180 000         | 7 180 000         |
| Uppåtelseavgifter                            |            | 1 400 000         | 1 400 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 12 450            | 2 490             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>8 592 450</b>  | <b>8 582 490</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -97 900           | -12 509           |
| Årets resultat                               |            | -80 433           | -75 431           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-178 333</b>   | <b>-87 940</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>8 414 117</b>  | <b>8 494 550</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9, 10      | 3 721 920         | 3 740 625         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 721 920</b>  | <b>3 740 625</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 18 200            | 43 262            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 54 117            | 15 760            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>72 317</b>     | <b>59 022</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>12 208 354</b> | <b>12 294 197</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | -80 433                   | -75 431                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 111 000                   | 27 750                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>30 567</b>             | <b>-47 681</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | 3 403                     | 3 913 729                 |
| Förändring av kortfristiga skulder  | 13 295                    | -2 685 237                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>47 265</b>             | <b>1 180 811</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | 0                         | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Amorteringar  | -18 705                   | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-18 705</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>28 560</b>             | <b>1 180 811</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  | 17 745                    | 1 831 869                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>46 305</b>             | <b>3 012 680</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m<sup>2</sup> enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader skrivs av på 100år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet**

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

#### **Likviditet**

Omsättningsstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

#### **Årsavgift/kvm**

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

#### **Årsavgift/totala intäkter**

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

#### **Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta**

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

#### **Skuldsättning/kvm totalyta**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

#### **Sparande/kvm totalyta**

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

#### **Energikostnad/kvm totalyta**

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

#### **Räntekänslighet i %**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2023           | 2022          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Årsavgifter bostäder    | 368 440        | 47 280        |
| Öres- och kronutjämning | 1              | 2             |
| El-avg rörl momspl      | 25 199         | 11 198        |
| Värme hyreslgh          | 32 896         | 9 022         |
|                         | <b>426 536</b> | <b>67 502</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                      | 2023           | 2022          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Serviceavtal         | 7 000          | 0             |
| EL                   | 138 842        | 61 435        |
| Vatten och avlopp    | 9 670          | 4 636         |
| Sophämtning          | 5 928          | 0             |
| Företagsförsäkringar | 6 589          | 0             |
| Övrigt               | 1 600          | 0             |
| Programvaror         | 3 150          | 451           |
|                      | <b>172 779</b> | <b>66 522</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                              | 2023          | 2022         |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 4 823         | 0            |
| Bankkostnader                | 2 269         | 2 157        |
| Avtal Förvaltningsavtal      | 29 813        | 0            |
| Redovisningstjänster         | 0             | 6 750        |
|                              | <b>36 905</b> | <b>8 907</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 287 931        | 5 552 371         |
| Årets anskaffningar                             |                   | 6 735 560         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 287 931</b> | <b>12 287 931</b> |
| Årets avskrivningar                             | -111 000          | -27 750           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-111 000</b>   | <b>-27 750</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 176 931</b> | <b>12 260 181</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 5 200 000         | 5 200 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 622 000           | 622 000           |
|   | <b>5 822 000</b>  | <b>5 822 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 10 988 039        | 11 071 289        |
| Bokfört värde mark                              | 1 188 892         | 1 188 892         |
|   | <b>12 176 931</b> | <b>12 260 181</b> |

**Not 6 Övriga fordringar**

|             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 2          | 0          |
|             | <b>2</b>   | <b>0</b>   |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 7 916         | 0            |
| Förutbetald försäkringspremie  | 4 950         | 0            |
| Upplupen el & värme            | 0             | 6 808        |
|                                | <b>12 866</b> | <b>6 808</b> |

**Not 8 Kassa och Bank**

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 46 305        | 17 745        |
|                                 | <b>46 305</b> | <b>17 745</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 17-286060    | 6,89           | 2025-09-30                 | 3 721 920                | 3 740 625                |
|                           |                |                            | <b>3 721 920</b>         | <b>3 740 625</b>         |
| Amorteringar enligt avtal |                |                            | 18 705                   |                          |

Långfristig del: 3 703 215 kr

Kortfristig del: 18 705 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 628 395 kr.

### Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31 |
|----------------------|------------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 3 750 000        |            |
|                      | <b>3 750 000</b> |            |

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 137         | 0             |
| Förutbetalda intäkter   | 43 541        | 15 760        |
| Upplupen elkostnad      | 8 439         | 0             |
|                         | <b>54 117</b> | <b>15 760</b> |

Kumla 2024-09-

Philippe Bailleul  
Ordförande



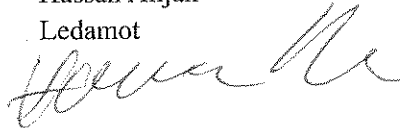
David Jadeborn  
Ledamot



Carl Björk  
Ledamot

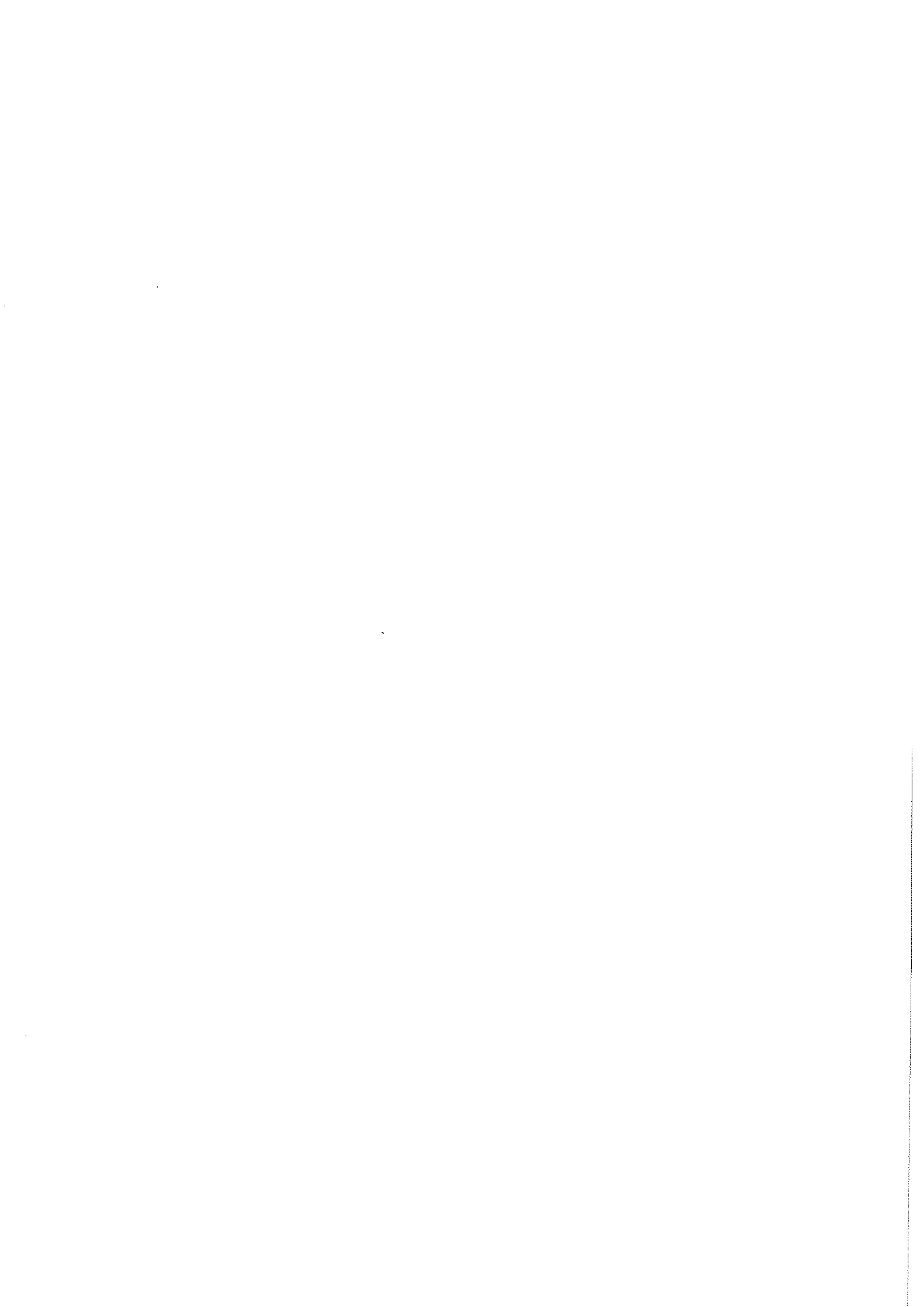


Hassan Alijan  
Ledamot



Ingela Persson  
Ledamot







# Extrastämman Årsredovisning 2023

Kumla, 2024/09/12

Extrastämman om årsredovisning hålls eftersom redovisningen inte var klar när föreningen hade sitt ordinarie årsstämma.

Alla medlemmar har tagit del av årsredovisningen, styrelsen godkänner och skriver under årsredovisningen 2023.

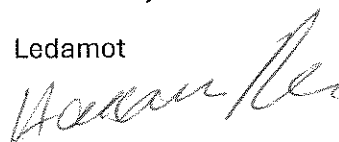
Philippe Bailleul

Ordförande



Hassan Alijan

Ledamot



Ingela Persson

Ledamot



Carl Björk

Ledamot



David Jadeborn

Ledamot



