

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tygelsjö Ängspark

769633-3561

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tygelsjö Ängspark får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Malmö Tygelsjö 54:31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-29.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse

	Funktion:	Vald tom stämma:
Daniel Sörensen Svensson	Ordförande	2024
Ahmed Agha	Ledamot	2024
Otto Larsson	Ledamot	2024
Frida Trulsson	Ledamot	2024
Kerstin Persson	Suppleant	2024
Helene Comstedt	Suppleant	2024

Firman tecknas förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman,

Styrelsens ansvarsfördelning:

Styrelsen har delat upp ansvar mellan varandra för att så effektivt som möjligt kunna hantera diverse uppdrag som kan uppkomma i en förening.

Daniel har blivit utvald som ordförande och bär det övergripande ansvaret för föreningen. Han har kommunicerat med mäklare vid försäljning och varit en del av välkomstkommittén. Daniel har övervakat föreningens ekonomiska situation och haft kontakt med föreningens ekonomiska förvaltare. Han har också ansvaret för innehållet och underhållet av föreningens hemsida. Han har hanterat kommunikationen med VASYD angående bland annat beställa matavfallspåsar. Daniel har delat ansvar för föreningens avtal så att dessa är så ekonomiskt fördelaktiga som möjligt. Bland annat har han varit med och hämtat in offerter för ekonomisk förvaltning.

Ahmed har blivit utvald som sekreterare och har därmed ansvarat för det administrativa arbetet inför och under styrelsemöten och bestämmelser. Han har ansvarat för inkomna skrivelser och hanterat kommunikation med medlemmar kring dessa.

Otto blev invald som ledamot och har varit delaktig vid förhandling med GodService för nytt avtal. Har varit en del av ansvar för miljöhus och dess funktion. Varit en del av den allmänna skötseln av föreningen såsom miljöhus och kontroll av ytterområden.

Frida blev invald som ledamot. Hon har delat ansvar för felanmälningar som hanterats och följts upp. Dialog och beställning kring ny låsfunktion samt nya skyltar till miljöhusen. Kontaktperson till K-fastigheter i diverse ärende, exempelvis ny dörrautomatik som kommit på plats och åtgärder från 2-års besiktningen. Hon tog fram ett förfrågningsunderlag för att göra om miljöhus 64 till en möteslokal samt haft dialog med entreprenörer. Hon har haft delat ansvar kring avtal, och tagit fram ett nytt avtal gällande ekonomisk förvaltning.

Kerstin blev invald som suppleant och har varit en del av välkomstkommittén och då välkomnat nya medlemmar till föreningen. Har beställt nytt salt och fyllt på i miljöhusen vid behov. Varit en del av den allmänna skötseln av föreningen såsom miljöhus och kontroll av ytterområden.

Helene blev invald som suppleant och har delat ansvar för felanmälningar samt hanterat och följt upp dessa.

Revisor:

Maria Jönsson, auktoriserad revisor.

Förvaltning:

KPO Förvaltnings AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

God Service i Sverige AB har ansvarat för fastighetsskötseln och Örestads Industriebekvakning har svarat för bevakningen.

På fastigheten finns 30 st bostadsrätter i radhusform med en totalyta på 2 220 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 - 2024 har styrelsen:

- Förhandlat och tecknat avtal med NABO för en ny ekonomisk förvaltning.
- Hämtat in offerter för nedstängning av miljöhus 64, men på grund av svagare ekonomi har beslut tagits att inte fortsätta med projektet för närvarande.
- I samråd med Aimo Park fattades beslut om införande av parkeringsförbud vid vändzonen vid Laavägen 55.
- Förnyat avtal med GodService för fastighetsskötsel.
- I samråd med vår ekonomiska förvaltare höjt avgiften för 2024 med 8%
- Bytt dörrautomatiken till miljöhusen tillsammans med K-fastigheter
- Bytt låskistor och åtgärdat så att ingen kan bli inlåst i miljöhusen
- Tvätt av miljöhus och avfallskärl
- Åtgärdat skadegörelse på dörr till miljöhus 48
- Tagit fram nya skyltar till miljöhusen så att de nu även finns på engelska

Styrelsen har ansvarat och skött föreningens ekonomi och på grund av rådande ekonomiska läge med inflation och räntehöjningar så tog styrelsen beslut att höja avgiften med 8% from 2024-01-01 även om budgeten visade ett höjningsbehov om 11%. Det innebär att föreningen kommer att visa ett mindre likviditetsunderskott 2024 om nuvarande ränteläge håller i sig.

Tillsammans har vi som styrelse lagt grunden för en fortsatt fungerande förening där prioriteringen är föreningen och dess medlemmar.

Medlemsinformation

Avgifterna höjdes med 5% från och med 2023-01-01.

Under året har 1 st överlåtelse skett.

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) st medlemmar.
Föregående års siffra inom parentes.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 643	1 578	1 516	763
Resultat efter finansiella poster	-83	26	59	-72
Soliditet %	68	68	68	68
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 345	12 475	12 605	12 767
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med	655	624	624	624
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	66,75	--	--	--
Sparande (kr) per kvadratmeter	240,4	--	--	--
Räntekänslighet %	18,84	--	--	--

2020 avser endast 6 månader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 110 000	333 000	-382 689	26 208
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			26 208	-26 208
Avsättning underhållsfond		111 000	-111 000	
Årets resultat				-82 784
Belopp vid årets utgång	60 110 000	444 000	-467 481	-82 784

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-467 481
Årets resultat	-82 784
Summa	-550 265

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-550 265
Summa	-550 265

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning	2	1 643 020	1 577 936
Aktiverat arbete för egen räkning		–	14 500
Övriga rörelseintäkter		1 620	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 644 640	1 592 436

Rörelsekostnader

Driftkostnader	3	-470 538	-460 960
Övriga externa kostnader	4	-87 281	-98 423
Personalkostnader		-62 379	-65 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-616 468	-616 468
Summa rörelsekostnader		-1 236 666	-1 241 603

Rörelseresultat

407 974	350 833
----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 839	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-504 597	-324 625
Summa finansiella poster		-490 758	-324 625

Resultat efter finansiella poster

-82 784	26 208
----------------	---------------

Resultat före skatt

-82 784	26 208
----------------	---------------

Årets resultat

-82 784	26 208
----------------	---------------

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

86 091 161

86 707 629

Summa materiella anläggningstillgångar

86 091 161

86 707 629

Summa anläggningstillgångar

86 091 161

86 707 629

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

45 094

45 094

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

55 256

53 853

Summa kortfristiga fordringar

100 349

98 947

Kassa och bank

8

Kassa och bank

1 515 350

1 152 116

Summa kassa och bank

1 515 350

1 152 116

Summa omsättningstillgångar

1 615 699

1 251 063

SUMMA TILLGÅNGAR

87 706 860

87 958 692

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		60 110 000	60 110 000
Fond för yttre underhåll		444 000	333 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>60 554 000</i>	<i>60 443 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-467 481	-382 689
Årets resultat		-82 784	26 208
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-550 265</i>	<i>-356 481</i>
Summa eget kapital		60 003 735	60 086 519
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 174 000	27 407 000
Summa långfristiga skulder		8 174 000	27 407 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 233 000	288 000
Förskott från kunder		–	4 350
Leverantörsskulder		10 708	12 140
Aktuella skatteskulder		–	140
Övriga skulder		8 518	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	276 899	160 543
Summa kortfristiga skulder		19 529 125	465 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 706 860	87 958 692

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	407 974	350 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	616 468	616 468
Erhållen ränta	13 839	0
Erlagd ränta	-504 597	-324 625
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>533 684</i>	<i>642 676</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 402	-17 890
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	118 952	10 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 234	635 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-288 000	-288 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-288 000	-288 000
Årets kassaflöde	363 234	347 000
Likvida medel vid årets början	1 152 116	805 116
Likvida medel vid årets slut	1 515 350	1 152 116

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfond har gjorts enligt stadgarna (50:-. per kvm BOA).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader och mark	100	1%

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder * 0,01 / årsavgifter*

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Avgift bostadsrätter	1 454 638	1 385 359
Debitering VA	111 664	109 864
Bredband	72 000	71 999
Övriga intäkter	4 718	10 714
	1 643 020	1 577 936

Not 3 Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	40 024	38 729
Bevakningskostnader	5 748	5 748
Reparationer	14 256	11 644
El	15 486	17 166
Vatten och Avlopp	132 706	130 252
Renhållning	89 390	84 176
Fastighetsförsäkring	27 798	29 932
Kabel-TV	103 256	95 563
Övriga fastighetskostnader	41 874	47 750
	470 538	460 960

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Kostnad för revision	16 250	14 938
Redovisningstjänster	62 935	71 348
Bankkostnader	1 961	2 396
Programvaror	4 948	4 980
Övriga externa kostnader	1 187	4 761
	87 281	98 423

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	504 597	323 919
Ränta skattekonto	0	706
	504 597	324 625

Not 6 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 402 144	88 402 144
Utgående anskaffningsvärden	88 402 144	88 402 144
Ingående avskrivningar	-1 694 515	-1 078 047
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-616 468	-616 468
Utgående avskrivningar	-2 310 983	-1 694 515
Redovisat värde	86 091 161	86 707 629

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 814	12 775
Förutbetald bredband	26 648	25 807
Upplupen intäkt VA	14 000	15 000
Förutbetald kostnad Fortnox	297	271
Förutbetald domäntjänst	497	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 256	53 853

Not 8 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken transaktionskonto	607 363	1 053 618
Handelsbanken sparkonto	94 148	98 498
Placeringskonto SHB	813 839	0
	1 515 350	1 152 116

Not 9 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 12-345819-2	9 475 000	9 475 000
Stadshypotek 12-345819-3	9 470 000	9 470 000
Stadshypotek 12-345819-4	8 462 000	8 750 000
Avgår nästa års amortering	-19 233 000	-288 000
	8 174 000	27 407 000

Två av föreningens lån löper ut 2024 och klassas därför som kortfristiga.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda intäkter	134 346	135 327
	Upplupna räntekostnader	120 068	17 687
	Upplupna elkostnader	1 608	3 029
	Upplupen renhållning	7 486	4 500
	Upplupen VA	13 391	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 899	160 543

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 180 000	30 180 000
	Summa ställda säkerheter	30 180 000	30 180 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 8% från 2024-01-01.

UNDERSKRIFTER

Malmö 2024- -

Ahmed Agha

Daniel Sörensen Svensson

Frida Trulsson

Otto Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor