

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ängsvinden

769639-1320

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsvinden, 769639-1320 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängsvinden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-15.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Lidköping Vindilen 1 som uppfördes under 2022 och 2023, fastigheten består av 42 lägenheter.

Adresser: Förmansvägen 5A-F, 7A-E, 9A-D, 11A-D, 13A-D, 15A-d, 17A-F och 19-33 endast ojämna nummer.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	2	110
20	3	1337
6	4	498
14	Kedjehus	1596
42		3 541

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nyuppförd och har begränsat underhållsbehov de första åren.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 48 medlemmar och vid årets slut 52 medlemmar.

Överlåtelser

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den extra föreningsstämman den 12 juni 2024

Soran Barzanje	Ordförande
Gunilla Ullström	Ledamot
Louise Bjerkeman	Ledamot
Jesper Gustafsson	Ledamot
Natalie Malmring	Ledamot
Louise Reuterskiöld	Suppleant
Eva Larsson	Suppleant
Josefin Barzanje	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två av ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med genomgång av avtal och regler som ska gälla inom föreningen. Styrelsen har också hanterat garantibesiktning av etapp 1 enligt gällande förordningar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -1 407 868kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättningen är beräknad till 35kr/kvm i ekonomisk plan.

Upplysning vid förlust

I årsredovisningen redovisas negativt resultat om 1 407 868 kr. Avskrivningarna uppgår till 1 955 928 kr. Årets kassaflöde är positivt och uppgår till 988 633 kr.

För att stärka likviditeten har föreningen haft ett amorteringsfritt år och styrelsen ser löpande över avgiftsnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande men avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 341 803	2 059 812	189 500
Resultat efter finansiella poster	-1 407 868	-1 797 411	85 977
Soliditet, %	65,6	65,6	31
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	941	525	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	82	-
Lån, kr/m ²	13 400	13 467	-
Genomsnittlig skuldränta, %	4,29	5,91	-
Räntekänslighet %	14	23	-
Sparande per kr/m ²	155	45	-
Energikostnad per m ²	84	61	-
Driftskostnad, kr/m ²	209	161	-

Årsredovisning upprättad enligt K3. 2022 avser enbart oktober - december.
För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och värderingsprinciper.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	94 874 000	61 500	24 477	-1 797 411	93 162 567
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-1 797 411	1 797 411	
Underhållsfond, avsättning		123 000	-123 000		
Årets resultat				-1 407 868	-1 407 869
Vid årets slut	94 874 000	184 500	-1 895 934	-1 407 868	91 754 698

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 895 934
årets resultat	-1 407 868
Totalt	-3 303 802
Avsättning till fond för yttre underhåll	123 000
Balanseras i ny räkning	-3 426 802
Summa	-3 303 802

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	3 341 803	2 059 812
Övriga rörelseintäkter		207 678	206 269
		<u>3 549 481</u>	<u>2 266 081</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-745 870	-604 970
Administrationskostnader	5	-179 442	-92 758
Personalkostnader		-37 481	-
Avskrivningar på byggnader	6	-1 955 928	-1 955 928
Rörelseresultat		<u>630 760</u>	<u>-387 575</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 038 638	-1 409 836
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 407 868</u>	<u>-1 797 411</u>
Resultat före skatt		<u>-1 407 868</u>	<u>-1 797 411</u>
Årets resultat		<u>-1 407 868</u>	<u>-1 797 411</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	138 718 344	140 674 272
		138 718 344	140 674 272
Summa anläggningstillgångar		138 718 344	140 674 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 842	34 715
Övriga fordringar		10	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 364	97 240
		116 216	131 955
Kassa och bank		988 633	1 151 828
Summa omsättningstillgångar		1 104 849	1 283 783
SUMMA TILLGÅNGAR		139 823 193	141 958 055

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		94 874 000	94 874 000
Fond för utvecklingsutgifter		184 500	61 500
		<u>95 058 500</u>	<u>94 935 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 895 934	24 477
Årets resultat		-1 407 868	-1 797 411
		<u>-3 303 802</u>	<u>-1 772 934</u>
Summa eget kapital		<u>91 754 698</u>	<u>93 162 566</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	47 089 098	47 208 615
		<u>47 089 098</u>	<u>47 208 615</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	358 551	478 068
Leverantörsskulder		114 694	635 210
Skatteskulder		160 312	-
Övriga kortfristiga skulder		12 516	188 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333 324	284 761
		<u>979 397</u>	<u>1 586 874</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>139 823 193</u>	<u>141 958 055</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 407 868	-1 797 411
Avskrivningar	6	1 955 928	1 955 928
		<u>548 060</u>	<u>158 517</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		548 060	158 517
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		15 739	2 284 561
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-487 960	272 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75 839	2 715 254
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-22 630 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-22 630 200
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	56 490 000
Byggnadskreditiv		-	-84 048 705
Upptagna lån		-	47 806 200
Amortering av lån		-239 034	-119 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-239 034	20 127 978
Årets kassaflöde		-163 195	213 032
Likvida medel vid årets början		1 151 828	938 796
Likvida medel vid årets slut		988 633	1 151 828

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-EI inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	25 år
-Pool	20 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
-Laddstolpar	15 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom nettoomsättningen
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 941 475	1 860 662
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	7 300	-
Värme	193 956	118 451
El	36 062	1 707
Vatten	74 020	20 876
Bredband	87 434	55 735
Laddstolpar	1 556	2 381
Summa	3 341 803	2 059 812

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	197 894	162 662
Vatten	100 546	55 026
Renhållning	107 517	101 129
Försäkring	74 543	112 736
Bredband	87 906	-
Internet	236	9 627
Laddpunkter	3 000	2 875
Fastighetsskötsel entreprenad	130 132	129 345
Snöröjning	31 988	12 270
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>733 762</u>	<u>585 670</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Reparation och underhåll fastighet	12 109	19 300
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>12 109</u>	<u>19 300</u>
Summa	<u>745 871</u>	<u>604 970</u>

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	58 195	56 252
Revision	30 000	9 230
IT-tjänster	7 782	6 456
Förbrukningsinventarier	7 783	-
Övriga förvaltningskostnader	60 979	7 151
Pantsättningsavgift	11 647	10 278
Bankkostnader	3 056	3 391
Summa	179 442	92 758

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	125 514 576	125 514 576
Mark	17 115 624	17 115 624
Vid årets slut	142 630 200	142 630 200
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 955 928	-
-Årets avskrivning	-1 955 928	-1 955 928
Utgående ackumulerande avskrivningar	-3 911 856	-1 955 928
Redovisat värde vid årets slut	138 718 344	140 674 272

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	4,44%	2026-10-01	15 815 883	15 895 561
Swedbank	4,28%	2027-10-01	15 815 883	15 895 561
Swedbank	4,16%	2028-10-01	15 815 883	15 895 561
			47 447 649	47 686 683

Kortfristiga skulder

Nästa års amortering	358 551	478 068
	358 551	478 068

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 175 826 kr.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Lidköping Vindilen 1	47 806 202	47 806 202
Summa ställda säkerheter	47 806 202	47 806 202

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Soran Barzanje
Styrelseordförande

Jesper Gustafsson

Gunilla Ullström

Louise Bjerkeman

Natalie Malmring

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

Auktoriserad revisor
Andreas Lidhed

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende