

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ängsliljan
769635-9970

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsililjan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2018-02-22.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-22.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Stenungsund Höga 2:156 i Stenungsunds kommun, Västra Götalands län. Föreningen förvärvade 2018-03-01 samtliga andelar i Femskäret ekonomisk förening. I januari 2019 avslutades fusionen av Femskäret ekonomiska förening och i samband med det ansökte bostadsrättsföreningen om lagfart för fastigheten Stenungsund Höga 2:156. Uppdragsavtal tecknades mellan Derome Hus AB, org.nr 556250-9223 avseende uppförande av 16 lägenheter på fastigheten. Bostadsrättsföreningen tecknade även byggtreprenadavtal med Teambuilder AB, org. nr 556710-9557, samt markentreprenadavtal med Ängö Schakt AB, org.nr 556900-2263. Per Juni 2019 har föreningen övergått till medlemmarna och samtliga 16 lägenheter färdigställts. Dessa har en total boyta om 1 184 kvadratmeter.

Marken innehas med äganderätt

Fastigheten är delägare med 12/46 andelar i gemensamhetsanläggningen Stenungsund GA 8 som har till ändamål att underhålla lokalgata, gång och cykelväg, parkering, ängsmark samt återvinning. Fastigheten är också delägare med 12/101,5 andelar i gemensamhetsanläggningen Stenungsund GA 9 som har till ändamål att underhålla områdets väg. Gemensamhetsanläggningarna försvaltas genom samfällighetsföreningen Saltängens Samfällighetsförening.

Föreningen instrallerade under 2021/2022 laddstolpar för elbilar, en till varje lägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Hanna Rangert	Ordförande
Claes Tisell	
Lars Lind	
Marielle Ahlm	
Dennis Cottman	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
Urträde 250429
2025

Styrelsesuppleanter

Ann-Lena Pettersson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma 2024-06-12.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman, vilka uppgår till 15.000 kr netto exkl. arbetsgivaravgifter.

Ordinarie revisor

Camilla Axelsson

Swedrev AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
4 st	2 rum o kök	248 kvm
8 st	3 rum o kök	592 kvm
4 st	4 rum o kök	344 kvm

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Talenom Redovisning AB.

Avtal med Holmedahls Utemiljö AB för gräsklippning och Tunge Alltjänst AB för snöröjning.

Föreningen har fullvärdeförsäkring hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med minst 40 kr per kvm enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan är upprättad

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter faställt värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Underhåll genomfört på värmepumpar, 5 års service. Avgiften höjdes med 7% under året.

Två av tre bundna lån löpte ut juni 2024 och omförhandlades till rörlig ränta.

Elfel hus 2 åtgärdat. Vattenläcka i det gemensamma förrådet beroende på sönderfruset rör upptäcktes i Januari, åtgärdats. Tre söndriga ytterarmaturer bytta. Stormskada tak hus 4 åtgärdat.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 21 st (21 st fg år).

Det har skett 2 st (4 st fg år) överlåtelser under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	852	801	782	782
Resultat efter finansiella poster	-553	-501	-406	-348
Skuldränta (%)	2,6	1,9	1,7	1,4
Soliditet (%)	80,0	80,1	80,1	80,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	75	119	199	248
Årsavgift per kvm	706	660	660	660
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	85	88	93	54
Räntekänslighet (%)	13,2	14,4	14,6	14,8
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	20	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,6	95,0	99,5	84,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 424	9 536	9 649	9 761

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet, räntekostnaderna har under året varit höga och extra kostnaderna för fastighetsskötsel har bidragit till ett negativt resultat och negativt kassaflöde. Justering av medlemsavgifterna har genomförts från 1:a januari 2025 med 7%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 992 000	3 240 000	260 480	-1 474 154	-500 960	46 517 366
Disposition av föregående års resultat:				-500 960	500 960	0
Reservering fond för yttre underhåll			118 400	-118 400		0
Årets resultat					-553 101	-553 101
Belopp vid årets utgång	44 992 000	3 240 000	378 880	-2 093 514	-553 101	45 964 265

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 093 514
årets förlust	-553 101
	-2 646 615

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll med 100 kr per kvm	118 400
i ny räkning överföres	-2 765 015
	-2 646 615

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	851 628	801 058
Övriga intäkter	3	5 301	17 467
		856 929	818 525
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-409 249	-380 858
Övriga kostnader	6	-59 054	-59 540
Personalkostnader	7	-27 148	-28 321
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-641 784	-641 784
		-1 137 235	-1 110 503
Rörelseresultat		-280 306	-291 978
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 050	13 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 844	-222 700
		-272 794	-208 982
Resultat efter finansiella poster		-553 100	-500 960
Resultat före skatt		-553 100	-500 960
Årets resultat		-553 101	-500 960

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	56 541 857	57 183 641
		56 541 857	57 183 641
Summa anläggningstillgångar		56 541 857	57 183 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		164 599	152 425
Övriga fordringar		9 687	3 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 002	9 349
		187 288	165 388
<i>Kassa och bank</i>		695 317	753 159
Summa omsättningstillgångar		882 605	918 547
SUMMA TILLGÅNGAR		57 424 462	58 102 188

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 992 000	44 992 000
Upplåtelseavgifter		3 240 000	3 240 000
Fond för yttre underhåll	9	378 880	260 480
		48 610 880	48 492 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 093 514	-1 474 154
Årets resultat		-553 101	-500 960
		-2 646 615	-1 975 114
Summa eget kapital		45 964 265	46 517 366
Långfristiga skulder	10, 11		
Skulder till kreditinstitut	12	3 587 000	11 158 500
Summa långfristiga skulder		3 587 000	11 158 500
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		7 571 500	133 000
Leverantörsskulder		50 451	60 800
Övriga skulder		17 019	4 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 227	228 283
Summa kortfristiga skulder		7 873 197	426 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 424 462	58 102 188

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-553 101	-500 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	641 784	641 784
Betald skatt	0	-3 372

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

88 683 137 452

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-12 174	-6 565
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 726	-809
Förändring av leverantörsskulder	-10 349	42 206
Förändring av kortfristiga skulder	18 725	8 069

Kassaflöde från den löpande verksamheten

75 159 180 353

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-133 000	-133 000
----------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-133 000 -133 000

Årets kassaflöde

-57 841 47 353

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	753 159	705 806
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

695 318 753 159

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med stadgarna.

Anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund 120 år
Inre underhåll 120 år
Stammar 50 år
Värme 50 år
El 40 år
Fasad 50 år
Fönster 40 år
Yttertak 40 år
Ventilation 25 år
Hissar 25 år
Balkonger 25 år
Rest. 50

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen har aktiverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt skall redovisas som kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgången värderas den temporära skillnaden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Soliditet (%)

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

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.

Årsavgift per kvm

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	839 643	781 440
Övriga medlemsintäkter	11 985	19 618
	851 628	801 058

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	4 145
Övriga ersättningar och intäkter (ej moms)	5 301	13 322
	5 301	17 467

Not 5 Driftskostnader och reparationer

	2024	2023
El för belysning	43 565	56 244
Vatten och avlopp	56 762	49 036
Städning och renhållning	43 542	33 681
Fastighetsskötsel och förvaltning	115 523	164 233
Reparation och underhåll av fastighet	59 243	8 026
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	36 838	24 642
Programvaror	4 564	0
Fastighetsförsäkringspremier	23 481	20 685
Samfällighetsavgift	25 732	24 311
	409 250	380 858

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättning till revisor	10 200	14 750
Redovisningstjänster	40 426	41 123
Bankkostnader	2 753	2 867
Övriga externa kostnader	5 675	800
	59 054	59 540

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	21 426	21 550
	21 426	21 550
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	5 722	6 771
	5 722	6 771
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 148	28 321

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 071 669	60 071 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 071 669	60 071 669
Ingående avskrivningar	-2 888 028	-2 246 244
Årets avskrivningar	-641 784	-641 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 529 812	-2 888 028
Utgående redovisat värde	56 541 857	57 183 641
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	2 812 000	2 812 000
	22 412 000	22 412 000
Bokfört värde byggnader	39 687 857	40 329 641
Bokfört värde mark	16 854 000	16 854 000
	56 541 857	57 183 641

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	260 480	142 080
Reservering enligt stadgar	118 400	118 400
	378 880	260 480

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 493 500	10 626 500
	10 493 500	10 626 500

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 158 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 025 500	11 158 500
	11 025 500	11 158 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	133 000	133 000
	133 000	133 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 955815	3,103	2025-06-02	3 550 500	3 625 500
Stadshypotek 955814	3,103	2025-06-02	3 963 000	3 963 000
Stadshypotek 509889	1,960	2027-06-01	3 645 000	3 703 000
			11 158 500	11 291 500
Kortfristig del av långfristig skuld			133 300	133 300

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 890 000	11 890 000
	11 890 000	11 890 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hanna Rangert
Ordförande

Claes Tisell

Lars Lind

Dennis Cottman

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

Camilla Axelsson
Auktoriserad revisor