

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar

769631-1740

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar 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

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 bostadsrättshavare.

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 m² och total tomtareal 4 880 m². 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. Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan.

Ordinarie stämma hölls 2024-06-19. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Lennart Kvissberg	Ordförande
Stefan Sundbom	Ledamot
Anna Olsson Ceder	Ledamot
Mats Hansson	Suppleant

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna höjdes med 3,3 % per 2024-01-01 och med ytterligare 5,8 % per 2024-09-01. Båda justeringarna berodde på Trosa kommuns höjning av VA-taxan, som sedan sommaren 2022 höjts med 130 %. Vidare genomfördes under året förbättringsåtgärder på föreningens tak, bland annat takluckor, snörasskydd och vindskivebeslag.

Medlemsinformation

En lägenhet har överlåtits.

Två medlemmar har lämnat föreningen och två medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 17 personer och vid årets slut till 17 personer.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	838	739	584	568
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17	4	-17	32
Soliditet (%)	60,8	60,7	60,5	60,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	691	610	482	469
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 601	10 676	10 752	118
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 601	10 676	10 752	118
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	128	106	146
Räntekänslighet (%)	15,3	17,5	22,3	0,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	74	70	72
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	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 två gånger under 2024 för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Från och med 2025 debiteras varje medlem för sin faktiska vattenförbrukning. 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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 950 000	305 821	-177 333	3 924	20 082 412
Reservering Fond för yttre underhåll		54 598	-54 598		0
Disposition av föregående års resultat:			3 924	-3 924	0
Årets resultat				-17 165	-17 165
Belopp vid årets utgång	19 950 000	360 419	-228 007	-17 165	20 065 247

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-228 007
årets förlust	-17 165
Totalt	-245 172

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 690
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-29 827
i ny räkning överföres	-271 035
Totalt	-245 172

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	837 933	739 347
Övriga rörelseintäkter		180	4 441
Summa rörelseintäkter		838 113	743 788
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-303 589	-240 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 550	-145 550
Summa rörelsekostnader		-449 139	-385 741
Rörelseresultat		388 974	358 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 322	4 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 461	-358 915
Summa finansiella poster		-406 139	-354 123
Resultat efter finansiella poster		-17 165	3 924
Årets resultat		-17 165	3 924

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 491 150	32 636 700
Summa materiella anläggningstillgångar		32 491 150	32 636 700
Summa anläggningstillgångar		32 491 150	32 636 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 251	525
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 975	6 648
Summa kortfristiga fordringar		13 227	7 174
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		490 996	447 509
Summa kassa och bank		490 996	447 509
Summa omsättningstillgångar		504 223	454 683
SUMMA TILLGÅNGAR		32 995 373	33 091 383

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 950 000	19 950 000
Fond för yttre underhåll	360 419	305 821
Summa bundet eget kapital	20 310 419	20 255 821

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-228 007	-177 333
Årets resultat	-17 165	3 924
Summa fritt eget kapital	-245 172	-173 409

Summa eget kapital	20 065 247	20 082 412
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	4 370 000	12 848 260
Summa långfristiga skulder	4 370 000	12 848 260

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	8 478 260	91 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 866	69 351
Summa kortfristiga skulder	8 560 126	160 711

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 995 373

33 091 383

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-17 165

3 924

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

145 550

145 550

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

128 385

149 474

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-6 726

5 245

Förändring av kortfristiga fordringar

673

-534

Förändring av kortfristiga skulder

12 515

9 304

Kassaflöde från den löpande verksamheten

134 847

163 489

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-91 360

-91 360

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-91 360

-91 360

Årets kassaflöde

43 487

72 129

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

447 509

375 380

Likvida medel vid årets slut

490 996

447 509

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

	2024	2023
Månadsavgifter	837 933	739 347
Summa nettoomsättning	837 933	739 347

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp samt fiberanslutning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fiberanslutning	-9 000	-9 000
Vatten & avlopp	-144 185	-90 148
Sophämtning	-29 129	-29 129
Övriga lokalkostnader	0	-15 000
Planerat underhåll	-29 827	-5 243
Fastighetsförsäkring	-44 569	-39 704
Revisionsarvoden	-8 031	-7 031
Övriga förvaltningskostnader	-180	-5 241
Redovisningstjänster	-32 966	-30 946
Konsultarvoden	-2 875	-6 000
Bankkostnader	-2 827	-2 749
Summa övriga externa kostnader	-303 589	-240 191

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 510 000	33 510 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 510 000	33 510 000
Ingående avskrivningar	-873 300	-727 750
Årets avskrivningar	-145 550	-145 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 018 850	-873 300
Utgående redovisat värde	32 491 150	32 636 700
Taxeringsvärden byggnader	14 070 000	14 070 000
Taxeringsvärden mark	2 120 000	2 120 000
Summa taxeringsvärden	16 190 000	16 190 000
Bokfört värde byggnader	28 091 150	28 236 700
Bokfört värde mark	4 400 000	4 400 000
Summa byggnader och mark	32 491 150	32 636 700

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Danske Bank, Lån 1302-01-26576 2,73%, 2025-06-30	0	8 458 260
Danske Bank, Lån 1302-01-36806 4,07%, 2026-06-30	4 370 000	4 390 000
Summa långfristiga skulder	4 370 000	12 848 260

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 848 260 kronor (12 939 620) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 370 000	12 848 260
Summa långfristiga skulder	4 370 000	12 848 260
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 478 260	91 360
Summa kortfristiga skulder	8 478 260	91 360

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 393 500	21 393 500
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	21 393 500	21 393 500

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Per 2025-01-01 sänktes månadsavgiften med 893 kr till 6 487 kr med anledning av att en konsumtionsavgift för vatten istället påfördes varje hushåll utifrån den faktiska förbrukningen.

Under sommaren 2025 går bindningstiden på föreningens ena lånedel ut. Villkoren för detta lån är redan förhandlade och förblir 2,73 % fram till sommaren 2027 (två år). Detta föranleder således inga förändringar av månadsavgiften.

Nästa villkorsändring sker till sommaren 2026, och avser då föreningens andra lånedel som i dagsläget ligger på 4,07 %.

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 Ryding
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 med utgångspunkt i god revisionssed 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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

Verifikat

Transaktion 09222115557545797562

Dokument

Årsredovisning Väsby Ängar 2024
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-03 12:32:05 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2025-05-05 12:45:10 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Lennart Kvissberg (LK)
lennart.kvissberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Antonio Ryding"
Signerade 2025-05-04 13:30:34 CEST (+0200)

Stefan Sundbom (SS)
stefan.sundbom@skolasodertalje.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN SUNDBOM"
Signerade 2025-05-05 07:44:53 CEST (+0200)

Anna Olsson Ceder (AOC)
annaolssonceder@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA OLSSON CEDER"
Signerade 2025-05-03 17:09:45 CEST (+0200)

Ann-Marlene Jonsson (AJ)
jonssonannis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-MARLENE JONSSON"
Signerade 2025-05-05 12:45:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545797562

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>

