

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning samt del i gemensamhetsanläggning och gemensamhetshus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-28 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet Tjörn Hövik 5:221 förvärvades 2017. Fastigheten byggdes 2018 och består av 3 st 2-vånings flerbostadshus med totalt 16 st bostadsrättslägenheter, gårdshus innehållande förråd, cykelförråd och återvinningsrum. Lägenhetsfördelningen är 12 st 2 rok, 2 st 3 rok och 2 st 4 rok.

Byggnadens totalyta 935,3 kvm som utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Fastighetsgemensamma solceller. Den solcellsproducerande elen används i första hand till fastighetsgemensamma ändamål, t ex bergvärmepumpen, samt till lägenheternas elförbrukning. Förbrukning per lägenhet mäts separat och föreningen debiterar bostadsrättsinnehavaren baserat på den faktiska förbrukningen.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Föreningen har sitt säte i Tjörns kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har:

- En underhållsplan införskaffats och implementerats
- Styrelsen arbetat för bättre struktur i möten, arbetsdagar och årsstämma
- Styrelsen sett över lån och jobbat med att sänka kostnader
- En OVK-besiktning genomförts i föreningens alla lägenheter
- Grus bytts på gemensamma gårdar
- Planering och förändring gjorts för att bättre nyttja gemensamma förråd och inköp av gemensamma redskap för underhåll av utomhusytor

Styrelsen har under året hållit 10 (5) protokollförda styrelsemöten och 1 (1) ordinarie föreningsstämma. Föreningen har haft 2 (2) arbetsdagar.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Medlemsinformation

Föreningens årsavgifter höjdes den 1 januari 2023 med 5%.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Cecilia Jägstedt	Ordförande
Ted Gullbrandsson	Ledamot
Robert Johansson	Ledamot
Catarina Rudman-Stålfors	Ledamot
Stefan Hallsback	Ledamot
Sara Hall Hardgrave	Ledamot

Zohor Miakhil	Suppleant
Martin Gustavsson	Suppleant

Revisor

Håkan Hallén	Ordinarie
--------------	-----------

Valberedning

Agneta Öst
Håkan Mårland

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2023.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.
Två av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rok
2 st 3 rok
2 st 4 rok

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	971 301	948 344	782 680	830 152
Resultat efter finansiella poster	-266 222	-135 643	-4 434 688	-232 023
Soliditet (%)	70,12	69,98	69,44	72,70
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	814	776	760	731
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,96	76,26	84,75	82,20
Skuldsättning (kr/kvm)	12 735	12 954	13 213	13 139
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 735	12 954	13 213	13 139
Sparande (kr/kvm)	164	303	-4 310	185
Räntekänslighet (%)	15,65	16,70	17,38	17,97
Energikostnad (kr/kvm)	243	261	105	182

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 935 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 935 kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat vilket är vanligt för nya föreningar med stora lån och höga räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 710 000	277 905	-6 337 950
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		79 600	-79 600
Årets resultat			-266 222
Belopp vid årets utgång	<u>34 710 000</u>	<u>357 505</u>	<u>-6 683 772</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 417 550
Årets resultat	<u>-266 222</u>
	-6 683 772

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	76 500
Balanseras i ny räkning	<u>-6 760 272</u>
	-6 683 772

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	971 301	948 344
Övriga rörelseintäkter		30 490	2 866
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 001 791</u>	<u>951 210</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-320 586	-290 988
Övriga externa kostnader	4	-151 709	-115 156
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 208	-419 208
Summa rörelsekostnader		<u>-891 503</u>	<u>-825 352</u>
Rörelseresultat		110 288	125 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 074	209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 584	-261 710
Summa finansiella poster		<u>-376 510</u>	<u>-261 501</u>
Resultat efter finansiella poster		-266 222	-135 643
Resultat före skatt		-266 222	-135 643
Årets resultat		<u>-266 222</u>	<u>-135 643</u>

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen
Org.nr. 769633-4023

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not

2023-12-31

2022-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

40 044 904

40 464 112

40 044 904

40 464 112

Summa anläggningstillgångar

40 044 904

40 464 112

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

181

Övriga fordringar

29 002

26 037

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 103

6 103

Summa kortfristiga fordringar

35 105

32 321

Kassa och bank

Kassa och bank

396 737

441 734

Summa kassa och bank

396 737

441 734

Summa omsättningstillgångar

431 842

474 055

SUMMA TILLGÅNGAR

40 476 746

40 938 167

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen
Org.nr. 769633-4023

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2023-12-31

2022-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

34 710 000

34 710 000

357 505

277 905

35 067 505

34 987 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-6 417 550

-6 202 307

-266 222

-135 643

-6 683 772

-6 337 950

Summa eget kapital

28 383 733

28 649 955

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

8

4 725 000

12 112 100

4 725 000

12 112 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Förskott från medlemmar

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7 182 000

0

97 758

90 384

27 078

12 542

0

6 164

61 177

67 022

7 368 013

176 112

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 476 746

40 938 167

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		110 288	125 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		419 208	419 208
Erhållen ränta mm		4 074	209
Erlagd ränta		-380 584	-261 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>152 986</u>	<u>283 565</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		181	-181
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 965	-209
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		21 909	-70 576
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-12 009	-63 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>160 102</u>	<u>149 310</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-205 100	-241 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-205 100</u>	<u>-241 900</u>
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-44 998	-92 590
Likvida medel vid årets slut		441 734	520 850
Kvar att fördela		1	13 474
Likvida medel vid årets slut		<u>396 737</u>	<u>441 734</u>

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	760 976	725 429
Uppvärmning	191 125	203 714
Laddstolpar	19 200	19 200
	<hr/> 971 301	<hr/> 948 343

Not 3 Driftskostnader	2023	2022
El	127 063	151 423
Vatten	100 569	92 545
Sophämtning	20 421	20 140
Ventilation inkl OVK	22 393	0
Reparationer	16 860	0
Höviksnäs Vägförening	33 280	26 880
	<hr/> 320 586	<hr/> 290 988

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Datakommunikation	44 120	44 120
Fastighetsförsäkring	28 098	26 646
Förvaltning/redovisningstjänster	31 571	37 429
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	20 839	4 273
Konsultkostnader	26 056	0
Kreditupplysningar	0	188
Övriga externa tjänster	1 025	2 500
	<hr/> 151 709	<hr/> 115 156

Not 5 Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda och har ej utbetalat styrelsearvoden.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	<u>42 202 905</u>	<u>42 202 905</u>	
	Utgående anskaffningsvärden	42 202 905	42 202 905	
	Ingående avskrivningar	-1 868 258	-1 463 435	
	Årets avskrivningar	<u>-404 823</u>	<u>-404 823</u>	
	Utgående avskrivningar	-2 273 081	-1 868 258	
	Utgående redovisat värde	<u>39 929 824</u>	<u>40 334 647</u>	
	I restvärde vid årets slut ingår mark med	4 005 975	4 005 975	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	1 000	1 000	
	Byggnader	<u>15 200 000</u>	<u>15 200 000</u>	
		15 201 000	15 201 000	
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	<u>157 324</u>	<u>157 324</u>	
	Utgående anskaffningsvärden	143 850	143 850	
	Ingående avskrivningar	-14 385	0	
	Årets avskrivningar	<u>-14 385</u>	<u>-14 385</u>	
	Redovisat värde	<u>115 080</u>	<u>129 465</u>	
Not 8	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31	
	Lån			
	Tid och villkor			
	Tjörns Sparbank	25-05-31, 4,51%	4 725 000	4 775 000
	Tjörns Sparbank	24-05-31, 1,94%	4 725 000	4 775 000
	Tjörns Sparbank	rörligt	2 457 000	2 483 000
	Tjörns Sparbank		<u>0</u>	<u>79 100</u>
		11 907 000	12 112 100	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7 182 000 kr		

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har ägt rum.

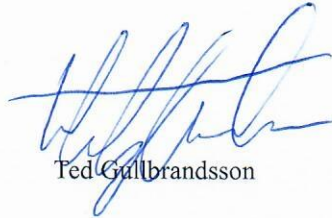
NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal


Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Höviksnäs 2024-04-14


Cecilia Jägesfjeldt


Ted Gullbrandsson


Robert Johansson


Stefan Hallsback


Catarina Rudman-Stålfors


Sara Hall Hardgrave

Min revisionsberättelse har lämnats den


Håkan Hallén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsförening Tångeröd Ängshusen, org.nr 769633-4023

2023

Vid granskning av Bostadsrättsförening Tångeröd Ängshusen räkenskaper för tiden 2023-01-01 till 2023-12-31, har jag funnit dessa i god ordning.

Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Kassen och bankbehållningen har stämts av mot förekommande saldobesked. Vid revisionen har också övriga relevanta handlingar avseende föreningens verksamhet redovisats för mig.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt finns inte anledning till anmärkning från min sida. Jag noterar att Styrelsen under året har investerat väsentlig tid på förbättringsåtgärder och utveckling av vår förening i ett långsiktigt perspektiv. Antalet styrelsemöten har fördubblats från tidigare fem till tio möten.

Jag föreslår årsmötet att bevilja styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 9 april 2024



Håkan Hallén, Revisor