

ÅRSREDOVISNING


för

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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


SH
SH
Hö

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 2025-03-20 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 2025 har följande skett:

- Reklamationsärendet gällande ruttnande och felaktig trall på samtliga altaner och loftgångar har slutförts i den muntliga förberedelsen, Uddevalla Tingsrätt. Ett avtal träffades där Hansson & Söner betalade en ersättning till föreningen.
- Trallen på samtliga altaner har bytts ut och ett flertal medlemmar har låtit bygga spaljéer, pergolor och räcken på sina altaner. Kostnaden för föreningen har reducerats genom att ett flertal medlemmar har hjälpt till med förberedelsearbete och uppföljningsarbete.
- I samband med omläggningen av trallen på de tre loftgångarna upptäcktes att de bärande limträbalkarna börjat ruttna. Balkarna måste bytas ut. Arbetet planeras 2027.
- Samtliga fastmonterade odlingslådor i trä, som börjat ruttna ska ersättas med lådor i cortenstål. Cortenstålslådorna har köpts in och är levererade. Montering planeras under våren 2026.
- Reklamationsärendet, omläggning av samtliga altaner och loftgångar, samt utbyte av odlingslådor har pressat föreningens ekonomi. Som en följd av detta och med syftet att stabilisera vår ekonomi inför framtiden har avgiftshöjningar implementerats 2026.
- Samtliga lägenheter har fått upgraderat internet, 150 MB och helt ny utrustning.
- Introduktionsrutiner gällande nya medlemmar har fullt ut implementerats med ett mycket positivt resultat.
- Beslut har fattats att hela vår laddboxanläggning ska integreras till en anläggning med samma typ av laddboxar, 16 st. Dessutom ska driften och administrationen av anläggningen läggas på en extern entreprenör. Planerat till första kvartalet 2026.
- Skyltar har satts upp på föreningens parkeringar.
- För att skapa ytterligare engagemang och mer fokus på underhåll har vårens städdag och ordinarie föreningsstämma lagts på samma dag. Två städdagar har genomförts med mycket god närvaro.

Handwritten initials: SA, SH, AA

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

- Föreningens hemsida har uppdaterats, anslagstavla har satts upp och informationen från styrelsen till medlemmarna har intensifierats.
- Ordinarie föreningsstämma genomfördes i slutet av april. Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Föreningens årsavgifter höjdes den 1 januari med 3%.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Stefan Hallsback	Ordförande
Sara Hall Hardgrave	Ledamot
Håkan Hallén	Ledamot
Monica Skytt	Ledamot
Agneta Öst	Ledamot

Martin Gustavsson	Suppleant (utflyttad 30 november)
Zohor Miakhil	Suppleant

Revisor Karolina Werinius	Ordinarie
------------------------------	-----------

Valberedning

Barbro Hallén Håkan Mårland	Sammanställande
--------------------------------	-----------------

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2025.

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

Lägenhetsfördelning:

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

SH MS SH
SH AD SH

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 088 602	1 067 146	971 301	948 344
Resultat efter finansiella poster	-370 418	-324 804	-266 222	-135 643
Soliditet (%)	70,09	70,11	70,12	69,98
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	961	885	814	776
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,25	77,45	75,96	76,26
Skuldsättning (kr/kvm)	12 465	12 600	12 735	12 954
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 465	12 600	12 735	12 954
Sparande (kr/kvm)	278	117	164	303
Räntekänslighet (%)	12,97	14,23	15,65	16,70
Energikostnad (kr/kvm)	280	292	243	261

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

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	434 005	-7 085 076
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		95 560	-95 560
Årets resultat			-370 418
Belopp vid årets utgång	34 710 000	529 565	-7 551 054

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 180 636
Årets resultat	-370 418
	<u>-7 551 054</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	107 100
Balanseras i ny räkning	-7 658 154
	<u>-7 551 054</u>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 088 602	1 067 146
Övriga rörelseintäkter		105 715	1 857
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 194 317</u>	<u>1 069 003</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-577 068	-356 669
Övriga externa kostnader	4	-187 043	-165 040
Personalkostnader	5	0	-5 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 208	-419 208
Summa rörelsekostnader		<u>-1 183 319</u>	<u>-945 921</u>
Rörelseresultat		10 998	123 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 972	5 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 388	-453 321
Summa finansiella poster		<u>-381 416</u>	<u>-447 886</u>
Resultat efter finansiella poster		-370 418	-324 804
Resultat före skatt		-370 418	-324 804
Årets resultat		<u>-370 418</u>	<u>-324 804</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SH" and "SCL".

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

39 206 488

39 206 488

39 206 488

0

38 915

11 365

50 280

244 946

244 946

295 226

39 501 714

39 625 696

39 625 696

39 625 696

5 089

30 376

10 493

45 958

346 625

346 625

392 583

40 018 279



Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

34 710 000

34 710 000

Fond för yttre underhåll

529 565

434 005

Summa bundet eget kapital

35 239 565

35 144 005

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 180 636

-6 760 272

Årets resultat

-370 418

-324 804

Summa fritt eget kapital

-7 551 054

-7 085 076

Summa eget kapital

27 688 511

28 058 929

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

7 030 000

7 106 000

Summa långfristiga skulder

7 030 000

7 106 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 625 000

4 675 000

Förskott från medlemmar

86 544

100 620

Leverantörsskulder

21 608

23 749

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

50 051

53 981

Summa kortfristiga skulder

4 783 203

4 853 350

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 501 714

40 018 279



Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 998	123 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		419 208	419 208
Erhållen ränta mm		1 972	5 435
Erlagd ränta		-383 388	-453 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>48 790</u>	<u>94 404</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 089	-5 089
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-9 411	-5 764
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-16 217	-466
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 930	-7 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>24 321</u>	<u>75 889</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-126 000	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-126 000</u>	<u>-126 000</u>
Förändring av likvida medel		-101 679	-50 111
Likvida medel vid årets början		346 625	396 736
Likvida medel vid årets slut		<u>244 946</u>	<u>346 625</u>

SH SH SH

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	898 834	827 913
Uppvärmning	166 355	211 599
Laddstolpar	19 181	19 200
El	4 231	8 434
	<hr/> 1 088 601	<hr/> 1 067 146

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Underhåll byggnad	210 782	0
El	161 552	173 125
Vatten	100 125	99 838
Sophämtning	27 187	25 535
Självrisk	11 700	0
Besiktning	0	9 500
Reparationer	27 887	15 316
Höviksnäs Vägförening	37 835	33 355
	<hr/> 577 068	<hr/> 356 669

Not 4 Övriga externa kostnader	2025	2024
Datakommunikation	48 443	44 496
Fastighetsförsäkring	33 765	31 429
Förvaltning/redovisningstjänster	35 235	34 745
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	24 755	7 515
Konsultkostnader	0	18 681
Övriga externa tjänster	2 740	3 174
Advokat- och rättegångskostnader	37 715	25 000
Bostadsrätterna	4 390	0
	<hr/> 187 043	<hr/> 165 040

MA
SH
84
AD.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

NOTER

Not 5	Personal	2025	2024
	Styrelsen:		
	Styrelsearvoden och andra ersättningar	<u>0</u>	<u>5 004</u>
	Summa styrelse och övriga	0	5 004

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>42 202 905</u>	<u>42 202 905</u>
	Utgående anskaffningsvärden	42 202 905	42 202 905
	Ingående avskrivningar	-2 677 904	-2 273 081
	Årets avskrivningar	<u>-404 823</u>	<u>-404 823</u>
	Utgående avskrivningar	-3 082 727	-2 677 904
	Utgående redovisat värde	<u>39 120 178</u>	<u>39 525 001</u>

I restvärde vid årets slut ingår mark med 4 005 975 4 005 975

Taxeringsvärden

Mark	1 868 000	1 000
Byggnader	<u>15 000 000</u>	<u>15 200 000</u>
	16 868 000	15 201 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>143 850</u>	<u>143 850</u>
	Utgående anskaffningsvärden	143 850	143 850
	Ingående avskrivningar	-43 155	-28 770
	Årets avskrivningar	<u>-14 385</u>	<u>-14 385</u>
	Utgående avskrivningar	-57 540	-43 155
	Redovisat värde	<u>86 310</u>	<u>100 695</u>

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31	
	Lån			
	Tjörns Sparbank	26-11-30, 2,97%	4 625 000	4 675 000
	Tjörns Sparbank	27-11-30, 2,93%	2 405 000	4 675 000
	Tjörns Sparbank	29-05-31, 3,20%	<u>4 625 000</u>	<u>2 431 000</u>
		11 655 000	11 781 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 4 625 000 kr.



Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 3%.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart


Stefan Hallsbäck



Sara Hall Hardgrave


Håkan Hallén


Monica Skytt


Agneta Öst

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3-26


Karolina Werinius
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsförening Tångeröd Ängshusen, org.nr 769633-4023

2026

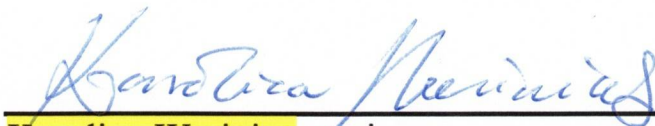
Vid granskning av Bostadsrättsförening Tångeröd Ängshusen räkenskaper för tiden **2025-01-01** till **2025-12-31**, har jag funnit dessa i god ordning.

Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Kassan 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 föreslår årsmötet att bevilja styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Tjörn den **23 mars 2026**



Karolina Werinius, revisor