

## ÅRSREDOVISNING FÖR TIDEN 2023-01-01--2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängelholm Vejby 11:72 med säte i Ängelholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet men får enligt föreningens stadgar inte undertsiga 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

#### *Föreningens ändamål*

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

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

*Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2023*

#### Ordinarie ledamöter

Eva Ellerstrand	Ordförande
Magnus Sjögren	Kassör
Ellinor Lundin	Sekreterare
Leif Nyrell	Ledamot

#### Revisor

Marcus Torstensson / Ernst & Young AB

*Sammanträde*

Ordinarie föreningsstämma har avhållits den 21 juni 2023.  
Extra föreningsstämma har avhållits den 21 juni 2023.  
Styrelsen har avhållit 0 protokollförda möten.

*Fakta om vår fastighet*

Föreningen äger fastigheten Ängelholm Vejby 11:72, med därpå uppförda parhus samt 1 friliggande hus, totalt 5 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

*Verksamhet*

Verksamhetsåret har mestadels bestått av normalt förvaltningsarbete. Under året har man gjort ett fönsterbyte på 1A och 1C samt byggt ett staket längs långsidan som ersatt det undermåliga och delvis saknade staket som fanns tidigare.

Ingen höjning av årsavgifterna har genomförts under året.

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 0,3 % av taxeringsvärdet, 17 475 kr (17 475 kr).

Avskrivning på byggnad har gjorts med 1,10 % av anskaffningsvärde, 73 259 kr (73 259 kr).

Amortering av skulder till kreditinstitut, Handelsbanken Hypotek, har gjorts med 33 936 kr (33 936).

Under året har 1 bostadsrätt sålts.

Föreningen hade vid årets ingång 8 medlemmar och vid årets utgång 9 medlemmar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Soliditet(%)	57	58	57	57
Resultat efter fin poster(tkr)	-57	20	-9	16
Nettoomsättning(tkr)	270	270	253	320
Årsavgift/m2 av bostadsrätt	513	513	481	608
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Räntekänslighet(%)	11,3	11,4	12,3	9,9
Skuldsättning per m2	5 806	5 871	5 935	6 000
Sparande per m2	193	178	123	169
Räntekostnader per m2	98	99	98	98

För uträkning per m2 är den totala lägenhetsytan 526 m2.  
Alla belopp redovisas i SEK och heltal om inget annat anges.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totalt kapital.

Räntekänslighet(%)

Räntebärande skulder dividerat med årsavgifter.

Skuldsättning per m2

Räntebärande skulder dividerat med antal m2 upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per m2

Justerat resultat dividerat med antal m2 upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat, -57 167,50 kr, beror i huvudsak på byte av fönster i 1A och 1C samt byggnation av staket längs långsidan. Styrelsen anser inte att årets förlust påverkar föreningens långsiktiga finansiering av sina åtaganden.

Förändring eget kapital

	<u>Grundavgift</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	4 600 000,00	196 509,00	2 679 431,00	-3 153 931,50	20 379,00
Disposition enl. stämmobeslut				20 379,00	-20 379,00
Avskrivning uppskrivn.fond			-34 652,00	34 652,00	
Avsättning underhållsfond		17 475,00		-17 475,00	
Redovisat resultat					-57 167,50
Utgående balans	4 600 000,00	213 984,00	2 644 779,00	-3 116 375,50	-57 167,50

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 098 900,50
Årets resultat	-57 167,50
Fond för yttre underhåll	<u>-17 475,00</u>
	-3 173 543,00
Styrelsens förslag till disposition:	
Överförs i ny räkning	<u>-3 173 543,00</u>
	-3 173 543,00

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet för räkenskapsåret och ställning per 2023-12-31 hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Årsavgifter		<u>270 024,00</u> <b>270 024,00</b>	<u>270 024,00</u> <b>270 024,00</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	Not 3	-171 258,50	-88 389,00
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 043,00	-36 349,00
Avskrivningar	Not 5	<u>-73 259,00</u>	<u>-73 259,00</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 536,50</b>	<b>72 027,00</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 070,00	298,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-51 701,00</u>	<u>-51 946,00</u>
		-51 701,00	-51 648,00
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57 167,50</b>	<b>20 379,00</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 167,50</b>	<b>20 379,00</b>

BALANSRÄKNING PER	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar:</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 <u>6 849 546,00</u>	<u>6 922 805,00</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 849 546,00</b>	<b>6 922 805,00</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 849 546,00</b>	<b>6 922 805,00</b>
<b>Omsättningstillgångar:</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>4 057,00</u>	<u>3 723,00</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 057,00</b>	<b>3 723,00</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>612 223,00</b>	<b>625 352,50</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>616 280,00</b>	<b>629 075,50</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 465 826,00</b>	<b>7 551 880,50</b>

BALANSRÄKNING PER	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Grundavgifter	4 600 000,00	4 600 000,00
Uppskrivningsfond	2 644 779,00	2 679 431,00
Underhållsfond	<u>213 984,00</u>	<u>196 509,00</u>
	7 458 763,00	7 475 940,00
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 116 375,50	-3 153 931,50
Årets resultat	<u>-57 167,50</u>	<u>20 379,00</u>
	-3 173 543,00	-3 133 552,50
<i>Summa eget kapital</i>	<b>4 285 220,00</b>	<b>4 342 387,50</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 7	
Skulder till kreditinstitut	<u>3 020 203,00</u>	<u>3 054 139,00</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<b>3 020 203,00</b>	<b>3 054 139,00</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 500,00	1 313,00
Skulder hos kreditinstitut	33 936,00	33 936,00
Skatteskuld	84 641,00	83 878,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>40 326,00</u>	<u>36 227,00</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<b>160 403,00</b>	<b>155 354,00</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>7 465 826,00</b>	<b>7 551 880,50</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<i><b>Den löpande verksamheten</b></i>		
Årets resultat	-57 168	20 379
Avskrivningar	<u>73 259</u>	<u>73 259</u>
<i><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b></i>	<b>16 091</b>	<b>93 638</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	-334	-211
Förändringar kortfristiga skulder (exkl kort del lång skuld)	<u>5 049</u>	<u>4 992</u>
<i><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b></i>	<b>4 715</b>	<b>4 781</b>
<i><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b></i>	<b>20 806</b>	<b>98 419</b>
<i><b>Investeringsverksamhet</b></i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i><b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b></i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i><b>Finansieringsverksamhet</b></i>		
Långfristiga skulder	<u>-33 936</u>	<u>-33 936</u>
<i><b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b></i>	<b>-33 936</b>	<b>-33 936</b>
Årets kassaflöde	-13 130	64 483
Likvida medel vid årets början	<u>625 353</u>	<u>560 870</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>612 223</b>	<b>625 353</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 - Redovisning- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### Avskrivningar på anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd.

Byggnad	1,1% (1,1%)
Fiberinstallation	5,0% (5,0%)

### Not 2 - Personal

Föreningen har under året haft 0 (0) anställda varav 0 (0) kvinnor, ersättning till styrelsen har utgått med 0 kr. Sociala avgifter har uppgått till 0 kr.

### Not 3 - Fastighetskostnader

	2023-01-01- <u>2023-12-31</u>	2022-01-01- <u>2022-12-31</u>
Renhållning	7 317,00	6 495,00
Reparation och underhåll	102 200,50	28 823,00
Fastighetsskötsel	7 375,00	0,00
Fastighetsförsäkring	11 839,00	10 957,00
Fastighetsskatt	<u>42 527,00</u>	<u>42 114,00</u>
	171 258,50	88 389,00

### Not 4 - Övriga externa kostnader

	2023-01-01- <u>2023-12-31</u>	2022-01-01- <u>2022-12-31</u>
- revision	11 500,00	14 375,00
- redovisning	20 205,00	18 721,00
- bankkostnader	1 738,00	1 653,00
- övriga diverse kostnader	<u>1 600,00</u>	<u>1 600,00</u>
	35 043,00	36 349,00

**Not 5 - Avskrivningar**

<u>Avskrivningar</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avskrivningar enligt plan	38 607,00	38 607,00
Avskrivning uppskrivning	<u>34 652,00</u>	<u>34 652,00</u>
Summa avskrivningar	73 259,00	73 259,00

**Not 6 - Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde	<u>4 718 200,00</u>	<u>4 718 200,00</u>
Utgående ack. anskaffningsvärde	4 718 200,00	4 718 200,00
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-474 826,00	-436 219,00
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-38 607,00</u>	<u>-38 607,00</u>
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-513 433,00	-474 826,00
Ingående balans uppskrivningar	<u>3 125 000,00</u>	<u>3 125 000,00</u>
Utgående balans uppskrivningar	3 125 000,00	3 125 000,00
Ingående ack. avskrivningar på uppskrivningar	-445 569,00	-410 917,00
Årets avskrivningar på uppskrivningar	<u>-34 652,00</u>	<u>-34 652,00</u>
Utgående ack. avskrivningar på uppskrivningar	-480 221,00	-445 569,00
Utgående planmässigt restvärde	6 849 546,00	6 922 805,00
Fastighetens taxeringsvärde:	5 825 000,00	5 825 000,00

### Not 7 - Långfristiga skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 2 884 459 (2 918 395) kr till betalning senare än fem år efter balansdagen. Lånet ser ut enligt följande:

<b>Belopp</b>	<b>Förfallodag</b>	<b>Ränta</b>
3 054 139	2024-10-30	1,660%

### Not 8 - Ställda panter och eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>STÄLLDA PANTER</b>		
Fastighetsinteckningar	4 624 000,00	4 624 000,00
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Ängelholm 2024-

Styrelsen

Eva Ellerstrand  
Ordförande

Magnus Sjögren

Ellinor Lundin

Leif Nyrell

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-

Ernst & Young AB / Marcus Torstensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Magnus Sjögren

Styrelseledamot

Serienummer: 1d21fd4a7aa761[...]8e01b022e0d2a

IP: 217.165.xxx.xxx

2024-05-21 13:17:12 UTC



## Eva Birgitta Ellerstrand

Ordförande

Serienummer: 59434167fde8f2[...]660791670a720

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-05-21 14:40:03 UTC



## ELLINOR LUNDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 60161da28f95e7[...]944b82da6a6f0

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-05-21 16:28:29 UTC



## LEIF NILS OLOF NYRELL

Styrelseledamot

Serienummer: ae1e92d4b38560[...]b174fd97e44c0

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-22 09:33:08 UTC



## MARCUS TORSTENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: daac826e2c0869[...]75a4542eed837

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-22 09:35:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>