

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen
Org.nr. 769633-4023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 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 2024 har följande skett:

- Styrelsen har arbetat fram 5 ansvarsområden för att på så sätt engagera fler boende i föreningens fortlöpande arbete. Ansvarsområdena är:
Teknik, Underhåll, Yttre miljö, Kommunikation/IT och Reklamation
(Ansvarsområde reklamation kommer att upphöra när reklamationsärendet är avslutat).
- Ny rutin för valberedningen har tagits fram.
- En ny introduktionsrutin för nya medlemmar har tagits fram och testats med framgång på några nyinflyttade medlemmar.
- Vi har under året blivit medlemmar i Bostadsrätterna som vi haft mycket nytta av och fått väldigt bra support från.
- Styrelsen har sett över föreningens ekonomiska situation och lagt om två lån på 2 respektive 3 års bindningstid med lägre ränta än tidigare.
- Vi har under 2024 omförhandlat föreningens fiberavtal med Telia som kommer att träda i kraft under våren 2025.
- Styrelsen har under året också börjat städa och strukturera upp i föreningens drive (Google Drive) vilket är en ständig pågående process.
- I april 2024 genomförde vi en statusbesiktning med en extern besiktningsman av våra fastigheter med speciellt fokus på våra altaner och loftgångar. Även taket under våra solpaneler besiktigades. Vi blev rekommenderade av besiktningsmannen att reklamera utförandet av altaner och loftgångar. Vi initierade reklamationen i september 2024. Utgången av reklamationen kan dröja till långt in på 2025. Taket under våra solpaneler visade sig dock däremot vara i väldigt gott skick och monteringen av våra solpaneler korrekt utförda.
- Föreningen hade en extrastämma i november 2024 där stämman enhälligt beslutade om nya stadgar för föreningen.
- Nya trivselregler har beslutats och implementerats.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

- Ett stort jobb har lagts ner under året (Ansvarsområde Kommunikation/IT) på att skapa en hemsida för föreningen med hjälp av Bostadsrätternas publiceringsverktyg. Att etablera en hemsida är bara ett verktyg i raden av styrelsens verktyg för att kunna nå ut med information till föreningens medlemmar.
- Under året har vi haft 2 städdagar med mycket god närvaro.
- Vi har haft 1 ordinarie stämma och 1 extrastämma (angående nya stadgar).
- Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten, 5 möten av föregående styrelse och 5 med nya styrelsen och ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Föreningens årsavgifter höjdes den 1 juni 2024 med 15%.

Styrelsen har haft följande sammansättning

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

Martin Gustavsson	Suppleant
Zohor Miakhil	Suppleant

Revisor

Karolina Meritz	Ordinarie
Cecilia Jägestedt	Suppleant

Valberedning

Barbro Hallén
Håkan Mårland

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2024.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 067 146	971 301	948 344	782 680
Resultat efter finansiella poster	-324 804	-266 222	-135 643	-4 434 688
Soliditet (%)	70,11	70,12	69,98	69,44
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	885	814	776	760
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,45	75,96	76,26	84,75
Skuldsättning (kr/kvm)	12 600	12 735	12 954	13 213
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 600	12 735	12 954	13 213
Sparande (kr/kvm)	117	164	303	-4 310
Räntekänslighet (%)	14,23	15,65	16,70	17,38
Energikostnad (kr/kvm)	292	243	261	105

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	357 505	-6 683 772
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		76 500	-76 500
Årets resultat			-324 804
Belopp vid årets utgång	34 710 000	434 005	-7 085 076

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-6 760 272
Årets resultat	-324 804
	-7 085 076
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	95 560
Balanseras i ny räkning	-7 180 636
	-7 085 076

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 067 146	971 301
Övriga rörelseintäkter		1 857	30 490
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 069 003	1 001 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-356 669	-320 586
Övriga externa kostnader	4	-165 040	-151 709
Personalkostnader	5	-5 004	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 208	-419 208
Summa rörelsekostnader		-945 921	-891 503
Rörelseresultat		123 082	110 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 435	4 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 321	-380 584
Summa finansiella poster		-447 886	-376 510
Resultat efter finansiella poster		-324 804	-266 222
Resultat före skatt		-324 804	-266 222
Årets resultat		-324 804	-266 222

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

6,7

39 625 696

40 044 904

Summa materiella anläggningstillgångar

39 625 696

40 044 904

Summa anläggningstillgångar

39 625 696

40 044 904

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 089

0

Övriga fordringar

30 376

29 002

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 493

6 103

Summa kortfristiga fordringar

45 958

35 105

Kassa och bank

Kassa och bank

346 625

396 737

Summa kassa och bank

346 625

396 737

Summa omsättningstillgångar

392 583

431 842

SUMMA TILLGÅNGAR

40 018 279

40 476 746

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 710 000

34 710 000

Fond för yttre underhåll

434 005

357 505

Summa bundet eget kapital

35 144 005

35 067 505

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 760 272

-6 417 550

Årets resultat

-324 804

-266 222

Summa fritt eget kapital

-7 085 076

-6 683 772

Summa eget kapital

28 058 929

28 383 733

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

7 106 000

4 725 000

Summa långfristiga skulder

7 106 000

4 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 675 000

7 182 000

Förskott från medlemmar

100 620

97 758

Leverantörsskulder

23 749

27 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

53 981

61 177

Summa kortfristiga skulder

4 853 350

7 368 013

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 018 279

40 476 746

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		123 082	110 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		419 208	419 208
Erhållen ränta mm		5 435	4 074
Erlagd ränta		-453 321	-380 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		94 404	152 986
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 089	181
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 764	-2 965
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-466	21 909
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-7 196	-12 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75 889	160 102
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-126 000	-205 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-126 000	-205 100
Förändring av likvida medel		-50 111	-44 998
Likvida medel vid årets början		396 737	441 735
Kvar att fördela		-1	0
Likvida medel vid årets slut		346 625	396 737

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	2024	2023
	Årsavgifter	827 913	760 976
	Uppvärmning	211 599	191 125
	Laddstolpar	19 200	19 200
	El	8 434	0
		1 067 146	971 301
Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El	173 125	127 063
	Vatten	99 838	100 569
	Sophämtning	25 535	20 421
	Besiktning	9 500	0
	Ventilation inkl OVK	0	22 393
	Reparationer	15 316	16 860
	Höviksnäs Vägförening	33 355	33 280
		356 669	320 586
Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Datakommunikation	44 496	44 120
	Fastighetsförsäkring	31 429	28 098
	Förvaltning/redovisningstjänster	34 745	31 571
	Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	7 515	20 839
	Konsultkostnader	18 681	26 056
	Övriga externa tjänster	3 174	1 025
	Advokat- och rättegångskostnader	25 000	0
		165 040	151 709

NOTER

Not 5	Personal	2024	2023
	Styrelsen:		
	Styrelsearvoden och andra ersättningar	5 004	0
	Summa styrelse och övriga	5 004	0

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 202 905	42 202 905
	Utgående anskaffningsvärden	42 202 905	42 202 905
	Ingående avskrivningar	-2 273 081	-1 868 258
	Årets avskrivningar	-404 823	-404 823
	Utgående avskrivningar	-2 677 904	-2 273 081
	Utgående redovisat värde	39 525 001	39 929 824

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

Taxeringsvärden

Mark	1 000	1 000
Byggnader	15 200 000	15 200 000
	15 201 000	15 201 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 850	143 850
	Utgående anskaffningsvärden	143 850	143 850
	Ingående avskrivningar	-28 770	-14 385
	Årets avskrivningar	-14 385	-14 385
	Utgående avskrivningar	-43 155	-28 770
	Redovisat värde	100 695	115 080

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Tjörns Sparbank		
	Tid och villkor		
	25-05-31, 4,51%	4 675 000	4 725 000
	Tjörns Sparbank		
	26-11-30, 2,97%	4 675 000	4 725 000
	Tjörns Sparbank		
	27-11-30, 2,93%	2 431 000	2 457 000
		11 781 000	11 907 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 4 675 000 kr.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

NOTER

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 februari 2025 höjdes årsavgiften med 3%.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Höviksnäs 2025-03-18


Stefan Hallsback


Håkan Hallén


Monica Skytt


Agneta Öst


Sara Hall Hardgrave

Min revisionsberättelse har lämnats den


Karolina Meritz
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsförening Tångeröd Ängshusen, org.nr 769633-4023

2024

Vid granskning av Bostadsrättsförening Tångeröd Ängshusen räkenskaper för tiden 2024-01-01 till 2024-12-31, 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.

Göteborg den 31 mars 2024



Karolina Merits, revisor