

Årsredovisning
för
Brf Ängabäcksvägen

769615-7671

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ängabäcksvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen registrerades 2006-12-21 och dess nuvarande stadgar registrerades 2006-12-28 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att åt dem upplåta bostäder i föreningens fastighet Svalöv-Felestad 23:3.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enl. inkomstskattelagen (1999:1229)

Det finns en aktuell underhållsplan upprättad i föreningen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-04 bestått av

Ledamöter

Stefan Pettersson ordförande

Thomas Nilsson vice ordförande

Laila Jönsson sekreterare

Sven Anders Sandelin ledamot

Suppleant

Britta Lincoln Eld

Ole Wångklev

Revisorer

Irene Eriksson, AdmEko Redovisning AB

Valberedning

Rita Wångklev

Lena Wigrup-Nilsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Stefan Pettersson, Laila Jönsson och Thomas Nilsson.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Svalöv-Felestad 23:3, uppfördes 2008. På fastigheten finns 7 st parhus innehållande 14 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

14 st 3 rum och kök 1.260 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har inga överlåtelser skett.

Sammanträden och förvaltning

Under året har vi haft 5 stycken styrelsemöten förutom den årliga föreningsstämman som hölls sent den 4 maj.

I december hölls en extra årsstämma för att besluta om nya stadgar i föreningen vilket avslogs då med röstsiffrorna 12 för och 2 emot.

Under våren 2024 kommer kallas till ytterligare en extra stämma för genomförande av stadgeändring. Ludvig & Co AB har haft ansvaret för den ekonomiska förvaltningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där skadedjursförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg med självriskeliminering för samtliga lägenheter ingår.

Årsavgifter

Styrelsen har höjt avgiften i föreningen från årskiftet 2023 till 7450 kronor med hänsyn till höjda räntekostnader och avgifter som förändrats med inflationen.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 20 622 000 kr, varav 17 248 000 kr är byggnadsvärde. Föreningen har varit befriad från fastighetsavgift de första fem åren. Från och med 2014 och fem år framåt utgick halv fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2023 är 9287 kronor per hus.

Avgifter vid försäljning och pantsättning

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen har sitt säte i Svalöv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har nu i 12 år självständigt skött vår verksamhet i BRF Ängabäcksvägen, efter vi 2011 tog över verksamheten från Götenehus.

Nya avtalsvillkor för lånen har skett under året

Det långa lånet ändrades i 2023 och avtal tecknades om för 3 års bindningstid med en ränta på 3,93%. Det korta lånet ligger med 3 månades rörlig ränta och var vid årskiftet på 4,74%..

Under året har service med inställning av rätt nivå genomförts på alla värmepannor i föreningen.

Vi har bytt förrådsdörrar på två fastigheter.

Klippning av föreningens gemensamma slänthäck mot bäcken har gjorts av en extern entreprenör.

På gatan utanför föreningens lägenheter har vi under året haft ett farthinder från kommunen uppsatt i form av blomlådor, där föreningen planerat och skött växterna.

Ny underhållsplan har upprättats

Vid styrelsemöte togs att föreningen inte avser sätta upp solceller på taken gemensamt men 7 fastighetsägare har sedan lagt solceller på egen bekostnad. Nyttjanderättsavtal har upprättats med berörda och bostadsrättsföreningen.

En policy hur vi hanterar och vad som är tillåtet inom vår ytttermiljö, togs för några år sedan fram av BRF:s styrelse. Det är viktigt att varje BRF-innehavare meddelar styrelsen om förändringar är planerade.

Föreningen har även en social verksamhet och festkommittén har anordnat midsommarfirande samt en uppskattad jultallrik på SPF Hörnan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 252	1 010	982	1 103
Resultat efter finansiella poster	80	-234	22	123
Soliditet (%)	55,1	54,5	54,5	53,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	894	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 226	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 226	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	312	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	39	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Kostnader för värme och el ingår inte i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 631 228	170 889	1 300 556	-233 797	12 868 876
Disposition av föregående års resultat:		78 117	-311 914	233 797	0
Uttag ur underhållsfond		-92 122	92 122		0
Årets resultat				80 213	80 213
Belopp vid årets utgång	11 631 228	156 884	1 080 764	80 213	12 949 089

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 080 763
årets vinst	80 213
	1 160 976

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	78 117
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 082 859
	1 160 976

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 251 600	1 009 596
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 251 600	1 009 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-438 676	-739 299
Övriga externa kostnader	5	-65 319	-41 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-265 130	-260 390
Summa rörelsekostnader		-769 125	-1 040 715
Rörelseresultat		482 475	-31 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 265	-202 678
Summa finansiella poster		-402 262	-202 678
Resultat efter finansiella poster		80 213	-233 797
Resultat före skatt		80 213	-233 797
Årets resultat		80 213	-233 797

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 732 416	22 997 546
Summa materiella anläggningstillgångar		22 732 416	22 997 546
Summa anläggningstillgångar		22 732 416	22 997 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		239	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 690	37 933
Summa kortfristiga fordringar		46 929	37 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		709 142	556 323
Summa kassa och bank		709 142	556 323
Summa omsättningstillgångar		756 071	594 255
SUMMA TILLGÅNGAR		23 488 487	23 591 801

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 631 228	11 631 228
Fond för yttre underhåll		156 884	170 889
Summa bundet eget kapital		11 788 112	11 802 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 080 763	1 300 555
Årets resultat		80 213	-233 797
Summa fritt eget kapital		1 160 976	1 066 758
Summa eget kapital		12 949 088	12 868 875
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 856 905	10 116 905
Summa långfristiga skulder		9 856 905	10 116 905
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		260 000	260 000
Leverantörsskulder		53 263	0
Skatteskulder		254 254	243 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	114 977	102 449
Summa kortfristiga skulder		682 494	606 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 488 487	23 591 801

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		80 213	-233 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		265 130	260 390
Betald skatt		4 660	2 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		350 003	29 360
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 757	-1 215
Förändring av leverantörsskulder		53 263	-920
Förändring av kortfristiga skulder		18 310	25 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten		412 819	52 954
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-260 000	-260 000
Årets kassaflöde		152 819	-207 046
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		556 323	763 369
Likvida medel vid årets slut		709 142	556 323

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkt är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av, 8 524 kr per småhus eller 0,75% av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda bostadsbyggnader kan vara helt befriade från fastighetsavgift upp till 5 år och därefter erlägga halv avgift kommande 5 år.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns - som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnaderna har en avskrivningstid på 100 år

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 251 600	-1 009 596
	-1 251 600	-1 009 596

Not 3 Reparationer och underhåll

	2023	2022
Fastighet	75 475	370 152
Bostäder	39 646	35 038
Markytor	8 950	11 447
	124 071	416 637

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	54 773	49 747
Renhållning	35 945	33 756
Försäkringspremier	30 932	28 534
Internet	62 937	86 389
Fastighetsskatt	130 018	124 236
	314 605	322 662

Not 5 Administrativa kostnader

	2023	2022
Revisionskostnader	0	4 750
Redovisningstjänster	27 689	28 756
Övriga avdragsgilla kostnader	17 997	5 144
IT kostnad	5 102	1 176
Konsultarvoden	12 531	0
Lokalhyra	2 000	1 200
	65 319	41 026

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 531 000	26 531 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 531 000	26 531 000
Ingående avskrivningar	-3 533 454	-3 273 064
Årets avskrivningar	-265 130	-260 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 798 584	-3 533 454
Utgående redovisat värde	22 732 416	22 997 546
Taxeringsvärden byggnader	17 248 000	17 248 000
Taxeringsvärden mark	3 374 000	3 374 000

20 622 000 20 622 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31 2022-12-31

Länsförsäkringar	35 797	29 764
Telia	10 892	8 169
	46 689	37 933

Not 8 Långfristiga skulder

2023-12-31 2022-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 816 905	9 076 905
	8 816 905	9 076 905

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 116 905 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

2023-12-31 2022-12-31

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 856 905	10 116 905
	9 856 905	10 116 905

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	260 000	260 000
	260 000	260 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31 2022-12-31

Upplupna räntekostnader	6 177	1 099
Övriga upplupna kostnader	4 500	4 500
Förutbetalda intäkter	104 300	96 850
	114 977	102 449

Not Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Sarah Stankovic, Ludvig & Co

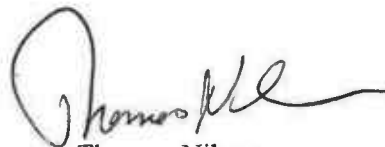
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev	15 100 000 15 100 000	15 100 000 15 100 000

Svalöv den 25 mars 2024



Stefan Pettersson
Ordförande



Thomas Nilsson



Sven Sandelin



Laila Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats



Irene Eriksson

AdmEko Redovisning AB