

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 8

Org.nr. 769626-2810

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-19.

Årets resultat är lite bättre än föregående år trots större kostnader för drift och ränta under 2023.

I resultatet ingår avskrivningar med 94 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -43 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ängsmarken 8 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 12 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Utmarksvägen 12 A-B i Umeå. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök 2 stycken

2 rum och kök 2 stycken

3 rum och kök 8 stycken

Dessutom tillkommer 2 lokaler, 4 garage och 6 p-platser

Total tomtarea 1771 kvm. Total bostadsarea 738 kvm.

Årets taxeringsvärde 11 468 000 kr, föregående års taxeringsvärde 11 468 000 kr.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Under året har delar av fastighetens fläktsystem uppgraderats. Källarlokalen har fått uppräschade ytskikt och fiber installerat. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 132 tkr.

Underhållsplan:

Aktuell underhållsplan finns och sträcker sig till och med år 2066. Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 36 tkr. Styrelsen har under 2023 fått bygglov för att kunna renovera balkongerna och fortsatt förberedelserna för att kunna genomföra detta. Endast mindre och nödvändiga inköp gjordes under räkenskapsåret för att hushålla med föreningens ekonomi.

Planerat underhåll:

Balkongrenovering under 2024.

Bostadsrättsföreningens säte är Umeå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Årsavgiften uppgick i år i genomsnitt till 958 kr/kvm. I december 2022 beslutade styrelsen höja avgifterna med 10% from 2023-01-01. Hyra för parkering höjdes samtidigt med 15% och för garage och förråd med 10%. Den 2023-07-01 höjdes avgiften med ytterligare 20%.

Ingen bostadsrätt har överlåtits under året.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	762 677	634 020	632 022	635 831
Resultat efter finansiella poster	-137 691	-152 318	34 521	11 753
Soliditet (%)	26	27	28	28
Årsavgift/kvm	958	792	792	761
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	87	87	88
Skuldsättning (kr/kvm)	11 770	11 856	11 813	11 899
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 770	11 856	11 813	11 899
Sparande (kr/kvm)	25	40	174	143
Räntekänslighet (%)	12	15	15	16
Energikostnad (kr/kvm)	257	246	240	211

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i huvudsak på ökade räntekostnader samt att vissa åtgärder i underhållsplanen såsom nya frånluftfläktar tidigare lagts. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden avser föreningen att samla alla lån hos en långivare samt till kommande årsskifte justera månadsavgifterna med en omfattning avhängig ränteutvecklingen under 2024. Därtill avser föreningen att fokusera på de essentiella åtgärderna i underhållsplanen. Insatser av mer estetisk karaktär såsom omläggning av asfaltsytor kan således nedprioriteras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 630 000	0	106 302	-5 238 426	-152 318
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Disposition enl. årsstämmobeslut	0	0	0	-152 318	152 318
Reservering underhållsfond	0	0	36 162	-36 162	0
Årets resultat					-137 691
Belopp vid årets utgång	8 630 000	0	142 464	-5 426 906	-137 691

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 390 744
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 162
Årets resultat	-137 691
	-5 564 597
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-5 564 597
	-5 564 597

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

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 8

Org.nr. 769626-2810

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	762 677	634 020
Övriga rörelseintäkter	3	35 570	41 308
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>798 247</u>	<u>675 328</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-439 676	-420 484
Övriga externa kostnader	5	-165 334	-128 531
Personalkostnader	6	0	-11 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-94 142</u>	<u>-94 142</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-699 152</u>	<u>-654 272</u>
Rörelseresultat		99 095	21 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter		26 592	6 718
Räntekostnader		<u>-263 378</u>	<u>-180 092</u>
Summa finansiella poster		<u>-236 786</u>	<u>-173 374</u>
Resultat efter finansiella poster		-137 691	-152 318
Resultat före skatt		-137 691	-152 318
Årets resultat		<u>-137 691</u>	<u>-152 318</u>

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 8

Org.nr. 769626-2810

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 843 893	10 938 035
Summa materiella anläggningstillgångar		10 843 893	10 938 035
Summa anläggningstillgångar		10 843 893	10 938 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		152 941	126 106
Övriga fordringar		127	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 064	11 319
Summa kortfristiga fordringar		165 132	137 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 259 973	1 356 952
Summa kassa och bank		1 259 973	1 356 952
Summa omsättningstillgångar		1 425 105	1 494 378
SUMMA TILLGÅNGAR		12 268 998	12 432 413

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

Medlemsinsatser

8 630 000

8 630 000

Fond för yttre underhåll

142 464

106 302

Summa bundet eget kapital

8 772 464

8 736 302

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 426 907

-5 238 426

Årets resultat

-137 691

-152 318

Summa fritt eget kapital

-5 564 598

-5 390 744

Summa eget kapital

3 207 866

3 345 558

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

1 350 000

4 050 000

Summa långfristiga skulder

1 350 000

4 050 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 336 600

4 699 800

Leverantörsskulder

58 863

41 068

Skatteskulder

37 296

35 736

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

278 373

260 251

Summa kortfristiga skulder

7 711 132

5 036 855

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**12 268 998****12 432 413**

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 8

Org.nr. 769626-2810

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		99 095	21 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		94 142	94 142
Erhållen ränta mm		26 592	6 718
Erlagd ränta		-263 378	-180 092
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-43 549	-58 176
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-26 835	-4 041
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-871	17 682
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		17 795	-9 743
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		19 681	38 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33 779	-16 091
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-63 200	31 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-63 200	31 600
Förändring av likvida medel		-96 979	15 509
Likvida medel vid årets början		1 356 952	1 341 443
Likvida medel vid årets slut		1 259 973	1 356 952

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

Mark är ej föremål för avskrivningar

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	706 906	584 220
Hyror, Förråd	6 600	6 000
Hyror, garage	25 768	24 000
Hyror, p-platser	23 402	19 800
	762 676	634 020

I årsavgiften ingår vatten, avlopp, värme, drift och underhåll av fastigheten samt fastighetsförsäkring (bostadsrättstillägget) och fiberoptik. Internetoperatörsavgift och hushållsel ingår ej.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga lokalintäkter	24 720	28 800
IT-avgifter	10 800	10 800
Övriga rörelseintäkter	0	1 708
	35 520	41 308

Not 4 Driftskostnader	2023	2022
Rep- och underhåll	132 472	127 039
Fastighetsavgift och skatt	19 068	18 228
Försäkringspremier	15 340	14 189
Kabel- och digital-TV	10 800	10 800
Snö- och halkbekämpning	45 335	41 687
Förbrukningsmaterial	1 234	1 722
Vatten	40 866	43 493
Fastighetsel	27 770	30 527
Uppvärmning	121 160	107 551
Sophantering och återvinning	18 691	11 439
Förvaltningsarvode städ	6 939	13 808
	439 675	420 483

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningsarvode	108 827	85 308
	IT-kostnader, programlicenser	8 163	8 519
	Arvode revisor	27 500	19 063
	Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	2 324
	Bankkostnader	4 280	5 220
	Övriga externa kostnader	<u>16 564</u>	<u>8 097</u>
		165 334	128 531

Not 6	Personal	2023	2022
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvoden	0	8 458
	Sociala kostnader	<u>0</u>	<u>2 657</u>
	Summa	0	11 115

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>11 714 180</u>	<u>11 714 180</u>
	Utgående anskaffningsvärden	11 714 180	11 714 180
	Ingående avskrivningar	-776 145	-682 003
	Årets avskrivningar	<u>-94 142</u>	<u>-94 142</u>
	Utgående avskrivningar	-870 287	-776 145
	Redovisat värde	10 843 893	10 938 035
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	3 868 000	3 868 000
	Byggnader	<u>7 600 000</u>	<u>7 600 000</u>
		11 468 000	11 468 000

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Inom 5 år kommer föreningen samtliga lån att villkorsändras men om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 370 600 kr (8 591 800 kr i fjol).

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 050 000	9 050 000
	Summa ställda säkerheter	<u>9 050 000</u>	<u>9 050 000</u>

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 8

Org.nr. 769626-2810

NOTER

Umeå

Linda Backman
2024-04-23

Peter Molin
2024-04-23

Annika Nordkvist
2024-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024.

BDO Norr AB

Urban Karlsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 15:40

SENT BY OWNER:

Sara Isaksson • 23.04.2024 14:53

DOCUMENT ID:

SyGB1VBWC

ENVELOPE ID:

B1xkrJVH-0-SyGB1VBWC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 769626-2810 (2024-04-23) slutlig m FVB justerad.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA BIRGITTA NORDKVIST annicanordqvist@yahoo.se	 Signed Authenticated	23.04.2024 15:22 23.04.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/04) IP: 104.28.31.65
2. Peter Oscar Johannes Molin peter.oscar.johannes@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2024 15:29 23.04.2024 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/13) IP: 192.36.230.53
3. LINDA BACKMAN linda.kaggamoj@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2024 15:32 23.04.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/19) IP: 77.53.228.7
4. HANS ERIC URBAN KARLSSON urban.karlsson@bdo.se	 Signed Authenticated	23.04.2024 15:40 23.04.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed