

Brf Ängspärlan
Org nr 769624-7571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
John Olsson	Ordförande	2024
Malin Harrysson	Ledamot	2024
Mattias Dyrebrant	Ledamot	2024
Olivia Lindberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit sex protokollfört sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, valdes Martin Westblad, och som revisorssuppleant valdes Maria Westblad.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen och 1 500 kr till revisorn.

Föreningen äger fastigheten Stiftet 9 i Örebro kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar som omfattar 14 lägenheter och 6 lokaler. Nybyggnadsår 1956, värdeår 1975. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta: 1 059 m², lokalyta (förråd): 129 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige som även innefattar rättskydd, saneringsavtal med Anticimex, skadeståndsgaranti, kristerapi, styrelseansvar och olycksfall.

Styrelsen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med MR Örebro om vinterväghållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomiska beslut:

Årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna höjdes med 27 % fr.o.m. 2023-01-01.

Under året har styrelsen arbetat aktivt för att minska föreningens löpande kostnader. Detta har inneburit uppsägning av trappstädning, minskning av sopkärl, uppsägning av pappersåtervinning och omflyttning av föreningens likvida medel till räntebärande sparkonton. Totalt har detta per 2023-12-31 gett besparingar om 29 600 kronor årligen.

Vidare har styrelsen ökat föreningens intäkter genom att ta ut avgift för andrahandsuthyrning av lägenheter, öka antalet parkeringsplatser med en plats, höja förrådshyra och hyra ut fler förråd. Detta har per 2023-12-31 gett en intäktsökning med 60 700 kronor årligen.

Under 2022 tog styrelsen ett beslut om att upphandla gemensamt tv- och internetavtal med Telia. Innan man beslutat om kostnaden skulle läggas på medlemmarna tog föreningen kostnaden. Under året har styrelsen beslutat att de 41 800 kronorna i stället ska betalas av medlemmarna, och det började aviseras fr.o.m. 2023-10-01.

Under november togs beslut om 7% avgiftshöjning från 2024-01-01 för att ta höjd för lånet som förfaller 2024-02-28 som innebär en kostnadsökning i och med höjd ränta.

Underhåll:

Utbetalningen för källardörrsbytet som genomfördes 2022 drabbade föreningens kassaflöde 2023 om 68 904 kronor, även om kostnaden hamnade på 2022.

Under året har föreningen drabbats av en vattenskada i källaren där tre förråd, varav ett uthyrt drabbades. Kostnaden för återställning torrläggning och återställning täcktes av vår försäkring med en självrisk på 52 500 kronor.

Under året har föreningen investerat i en högre säkerhet och energieffektivitet i källare och källarförråd. Det har satts upp inbrottsgaller och gardiner i förråden, fönstren till gemensamma utrymmen har fått insynsskydd samt brandsläckare och första-hjälpen-skåp har installerats. Därtill har fyra förråd fått sensorbeslysning och ett förråd fått el indraget. Totalkostnaden för källarförbättringen landande på 16 800 kronor.

Under året genomfördes också en OVK-besiktning av ventilationen till en kostnad om 13 000 kronor. OVK-besiktning ska göras av fastigheten vart 6:e år.

Styrelsen har under året arbetat med att undersöka om ett fönsterbyte är möjligt. Om ett fönsterbyte ska genomföras eller ej har det inte tagits beslut om. Styrelsen har däremot fattat beslut att inte genomföra en dränering i närtid.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 087 084	753 761	677 869	688 098
Resultat efter finansiella poster	kr	40 159	-119 049	-71 980	18 440
Soliditet	%	64	64	64	64
Likviditet	%	230	178	237	260
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	932	678	622	622
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	942			
Skuldsättning per kvm	kr	12 420	12 483	12 546	12 609
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	13 933	14 004	14 075	14 145
Energikostnad per kvm	kr	190	188	159	160
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,0	20,7	22,6	22,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,8			
Sparande per kvm	kr	212	107	68	144
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,07			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd på 6 371 kr och försäkringsersättning 78 560 kr.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	27 225 000	140 059	-261 589	-119 049
Reservering till yttre fond		85 000	-85 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-92 982	92 982	
Balansering av föregående års resultat			-119 049	119 049
Årets resultat				40 159
Belopp vid årets utgång	27 225 000	132 077	-372 656	40 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-372 656
Årets resultat	40 159
	-332 497

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	85 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-143 995
I ny räkning balanseras	-273 502
	-332 497

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	40 159
Dispositioner	58 995

Årets resultat efter dispositioner	99 154
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	73 082
---	--------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 087 084	753 761
Övriga rörelseintäkter		84 931	0
Summa rörelseintäkter		1 172 015	753 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-395 794	-376 671
Periodiskt underhåll	5	-143 995	-92 982
Övriga externa kostnader	6	-46 526	-43 576
Arvoden och personalkostnader	7	-26 755	-20 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 740	-152 740
Summa rörelsekostnader		-765 810	-686 153
Rörelseresultat		406 205	67 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 487	686
Räntekostnader		-374 533	-187 343
Summa finansiella poster		-366 046	-186 657
Resultat efter finansiella poster		40 159	-119 049
Årets resultat		40 159	-119 049
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		40 159	-119 049
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		143 995	92 982
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-85 000	-85 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		99 154	-111 067

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 328 433	41 481 173
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 328 433	41 481 173
Summa anläggningstillgångar		41 328 433	41 481 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 000	40
Övriga fordringar		5 395	1 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 348	11 471
Klientmedel i SHB		622 870	370 446
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		664 613	383 169
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	207 731
<i>Summa kassa och bank</i>		0	207 731
Summa omsättningstillgångar		664 613	590 900
Summa tillgångar		41 993 046	42 072 073

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

27 225 000

27 225 000

Fond för yttre underhåll

132 077

140 059

Summa bundet eget kapital

27 357 077

27 365 059

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-372 656

-261 589

Årets resultat

40 159

-119 049

Summa fritt eget kapital

-332 497

-380 638

Summa eget kapital

27 024 580

26 984 421

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

10 011 000

9 637 000

Summa långfristiga skulder

10 011 000

9 637 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

4 744 000

5 193 000

Leverantörsskulder

54 562

62 257

Skatteskulder

8 255

4 727

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

150 649

190 668

Summa kortfristiga skulder

4 957 466

5 450 652

Summa eget kapital och skulder

41 993 046

42 072 073

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	406 204	67 608
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	152 740	152 740
Erhållen ränta	8 487	686
Erlagd ränta	-374 533	-187 343
	192 898	33 691
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 020	-1 948
Ökning/minskning leverantörsskulder	-7 695	6 473
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-36 491	107 669

Kassaflöde från den löpande verksamheten

119 692 **145 885**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-75 000	-75 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 **-75 000**

Årets kassaflöde

44 692 **70 885**

Likvida medel vid årets början

578 176 **507 292**

Likvida medel vid årets slut

622 868 **578 177**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år (t.o.m. år 2215)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	986 604	717 600
Hyror lokaler	3 360	0
Hyror parkering	30 150	21 000
Övriga hyresintäkter (förråd)	76 750	71 156
Kabel-TV avgifter	10 458	0
Övriga intäkter	4 376	0
Brutto	1 111 698	809 756
Hyresförluster vakanser förråd	-24 614	-55 995
Summa nettoomsättning	<u>1 087 084</u>	<u>753 761</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	42 015	35 854
Reparationer, löpande underhåll	13 271	17 857
Elavgifter	32 061	49 686
Uppvärmning	160 047	137 391
Vatten och avlopp	33 347	36 313
Renhållning	23 367	30 844
Försäkringar	24 460	24 689
Kabel-TV / Internet	35 083	15 342
Övriga fastighetskostnader	2 467	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 676	28 696
Summa driftskostnader	<u>395 794</u>	<u>376 672</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	12 935	0
Sanering asbest	131 060	0
Byte vvc-ledning	0	24 078
Källardörrar	0	68 904
Summa periodiskt underhåll	<u>143 995</u>	<u>92 982</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 406	0
Revision	1 500	1 500
Föreningsmöten	3 265	7 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 030	33 575
Övriga förvaltningskostnader	5 325	1 001
Summa övriga externa kostnader	<u>46 526</u>	<u>43 576</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	15 000
Sociala kostnader	6 755	5 184
Summa arvoden, personalkostnader	<u>26 755</u>	<u>20 184</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 099 337	-946 597
Årets avskrivningar	-152 740	-152 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 252 077	-1 099 337
Utgående planenligt värde	<u>29 326 171</u>	<u>29 478 911</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 002 262	12 002 262
Utgående planenligt värde	12 002 262	12 002 262
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>41 328 433</u>	<u>41 481 173</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 143 000	12 143 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	<u>17 943 000</u>	<u>17 943 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	17 200 000
Lokaler	743 000	743 000
	<u>17 943 000</u>	<u>17 943 000</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	5,19	2026-02-28	5 118 000
SEB	1,97	2025-02-28	4 918 000
SEB	0,98	2024-02-28	4 719 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 755 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-75 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 669 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 011 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 380 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	15 355 000	15 355 000
Summa ställda säkerheter	15 355 000	15 355 000

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

John Olsson
Ordförande

Mattias Dyrebrant

Malin Harrysson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Martin Westblad
Revisor

Deltagare

JOHN OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN DAVID OLSSON

John Olsson

2024-03-06 19:54:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.225.20.64

MATTIAS DYREBRANT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Dyrebrant

Mattias Dyrebrant

2024-03-11 14:35:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.104.245

MALIN HARRYSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN HARRYSSON

Malin Harrysson

2024-03-06 18:22:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.79.171.160

MARTIN WESTBLAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN WESTBLAD

Martin Westblad

2024-03-12 08:56:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.86.83

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängspärlan
Organisationsnummer 769624-7571

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Martin Westblad
Revisor

MARTIN WESTBLAD Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-12 08:57:59 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN WESTBLAD	Datum
Martin Westblad	Leveranskanal: E-post IP-adress: 212.181.86.83