

Årsredovisning
för
Brf Ängslyckan i Kållerød
769639-1056

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Ängslyckan i Kållerød 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

BRF Ängslyckan i Kållerød, med säte i Mölndal, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-01-10

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har registrerats av Bolagsverket 2022-02-14.

Fastighetsförsäkring

Entreprenören står för försäkring fram tills det datum då entreprenaden blir godkänd.

Fastighet

34 st bostadsrätter i parhus skall byggas på fastigheten Streterød 1:106. Varje bostadsrätt är 118,7 kvm och har 5 rum och kök. 10 st bostadsrätter har tillträtts under räkenskapsåret.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Någo underhållsplan är ej framtagen.

Styrelsen

Styrelsen har vid räkenskapsperiodens slut följande sammansättning:

Aron Johansson	ledamot/ordförande
Arne Wall	ledamot
Bengt Josefsson	ledamot

David Persson	auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Styrelsen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid bokslutstillfället var 55 st (3 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	99
Resultat efter finansiella poster	-107
Soliditet (%)	35,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	505
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 404
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 404
Sparande per kvm (kr/kvm)	12
Räntekänslighet (%)	24,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0

Intäkter och kostnader för 2023 avser två månader och vissa nyckeltal som energikostnad/kvm och sparande per kvm blir inte fullt rättvisande för ett normalår.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 900 000		0	2 900 000
Inbetalning av insatser	44 600 000	1 700 000		46 300 000
Årets resultat			-107 172	-107 172
Belopp vid årets utgång	47 500 000	1 700 000	-107 172	49 092 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-107 172
behandlas så att i ny räkning överföres	-107 172
	-107 172

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	99 067	0
		99 067	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-30 354	0
Övriga kostnader		-911	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-121 433	0
		-152 698	0
Rörelseresultat		-53 631	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 541	0
		-53 541	0
Resultat efter finansiella poster		-107 172	0
Resultat före skatt		-107 172	0
Årets resultat		-107 172	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	128 626 727	92 318 160
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	8 185 009	3 494 567
		136 811 736	95 812 727
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	90 000	65 000
		90 000	65 000
Summa anläggningstillgångar		136 901 736	95 877 727
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 250
		0	2 250
<i>Kassa och bank</i>		1 073 593	2 864 620
Summa omsättningstillgångar		1 073 593	2 866 870
SUMMA TILLGÅNGAR		137 975 329	98 744 597

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 500 000	2 900 000
Uppåtelseavgifter	1 700 000	0
Inbetalda insatser	49 200 000	2 900 000

Fritt eget kapital

Årets resultat	-107 172	0
	-107 172	0

Summa eget kapital	49 092 828	2 900 000
---------------------------	-------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	40 000	8 931 404
Övriga skulder	0	86 719 625
Summa långfristiga skulder	40 000	95 651 029

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	2 100 000	0
Leverantörsskulder	23 548	3 157
Övriga skulder	86 663 998	180 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 955	10 000
Summa kortfristiga skulder	88 842 501	193 568

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

137 975 329

98 744 597

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-107 172	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	121 433	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

14 261 0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	2 250	-1 499
Förändring av leverantörsskulder	20 391	3 157
Förändring av kortfristiga skulder	2 268 744	184 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 305 646	185 911

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-41 120 442	-5 698 988
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-25 000	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 145 442	-5 713 988

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	46 300 000	2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 300 000	2 900 000

Årets kassaflöde

7 460 204 -2 628 077

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 864 620	0
Likvida medel vid årets slut	10 324 824	-2 628 077

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

2021-09-01 förvärvade föreningen fastigheten Stretered 1:106 i Mölndals kommun av BV Stretered Fastighets AB. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU 9.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar tills dess att underhållsplan upprättats.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & Grund	1% 100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	2% 50 år
Värme, sanitet	2% 50 år
Fasad inkl fönster	2% 50 år
Yttertak	2,5% 40 år
Inre ytskikt och vitvaror	5% 20 år
El	3,33% 30 år
Ventilation	4 % 25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Tillträde har inte skett för samtliga lägenheter. Rörelsens intäkter är de faktiskt aviserade. Rörelsens kostnader är proportionerade enligt ekonomisk plan.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	99 067	0
	99 067	0

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme. Hushållsel ingår inte.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	-23 548	0
Övriga kostnader	-6 806	0
	-30 354	0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 318 160	89 702 500
Inköp	36 430 000	2 615 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 748 160	92 318 160
Årets avskrivningar	-121 433	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 433	0
Utgående redovisat värde	128 626 727	92 318 160

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 494 567	411 239
Inköp	4 690 442	3 083 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 185 009	3 494 567
Utgående redovisat värde	8 185 009	3 494 567

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 000	50 000
Lämnade aktieägartillskott	25 000	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 000	65 000
 Utgående redovisat värde	 90 000	 65 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Aron Johansson
Ordförande

Bengt Josefsson

Arne Wall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Persson
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."

ARON JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bce96a7eb95885[...]0f92796fbc174

IP: 194.218.xxx.xxx

2024-06-04 09:52:21 UTC



BENGT JOSEFSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 12d7df1b3f5f79[...]37fbe26d99d6a

IP: 193.183.xxx.xxx

2024-06-04 13:00:15 UTC



ARNE WALL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8a9484927963f8[...]3dc34dca499ed

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-06-07 11:50:56 UTC



DAVID PERSSON (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: a05c6384738742[...]40c98134c8337

IP: 46.254.xxx.xxx

2024-06-07 11:55:24 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>**