

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÄNGSKLOCKAN I SKÖVDE
769638–0307

Räkenskapsår
2022.06.01–2023.05.31

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSKLOCKAN I SKÖVDE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juni 2022–31 maj 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva, äga, låta exploatera, förvalta och försälja fast egendom.

Styrelsen har sitt säte i Skövde.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades i oktober 2019. I maj 2021 förvärvades samtliga andelar i Stegen Bostadsprojekt ekonomisk förening, org nr 769637–9796, till en initial köpeskilling. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Stegen 1 i Skövde kommun som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 9 701 kvm, varav 3 680 kvm är bostadsarea. Genom förvärvet erhöll föreningen även en entreprenad för uppförandet av 32 st radhusbostäder fördelade på 8 huskroppar. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Byggvarid AB.

Säljaren av Stegen Bostadsprojekt ekonomisk förening tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog sin början under vintern 2021 och färdigställdes i maj 2022.

Genom överföringen av fastigheten uppstår en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 22,3 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den vid likvidationstillfället gällande företagsbeskattningen. För 2023 var den 20,6%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Bostadsrättsförenings nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-29 hos Bolagsverket

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Thomas Olsson	Ordförande
Sajra Dedic Murtic	Ordinarie ledamot
Mia Andersson	Ordinarie ledamot
Elsa Ekström	Ordinarie ledamot
Kristofer Gladh	Ordinarie ledamot
Petter Malmström	Ordinarie ledamot
Sofia Sandholm	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Bertilsson, Advice Revision i Växjö Ordinarie revisor.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av: Jonas Grönqvist och Emma Svensson.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 23.

Förvaltning

Både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos Ulricehamns Sparbank i form av ett föreningslån. Den 3 juni 2022 las lånet om till ett föreningslån ifrån ett byggnadskreditiv.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året höjts med 12%.

Solcellsanläggning

Föreningens solcellsanläggning producerade 155 tusen kilowatt timmar under året, föreningens totala elförbrukning uppgick till 125 tusen kilowatt timmar och överskottet har sålts på elmarknaden.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 32 st

Överlåtelser under året: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Avsättning för bostadsrättsföreningens fastighetsunderhåll ska enligt ekonomisk plan göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022/2023	2022 (5 mån)	2021
Nettoomsättning (kr)	2 711 572	-	-
Resultat efter finansiella poster (kr)	-843 794	152 436	-
Soliditet (%)	58,5	47	31
Likviditet (%)	81	39	-
Balansomslutning (kr)	120 528 572	153 227 485	109 220 325
Eget kapital (kr)	70 498 642	71 342 436	-
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	625	0	-
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	13 451	14 487	-
Total låneskuld (kr)	49 500 000	53 313 884	-
Underhållsfond	19 559	-	-

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 680 m² bostäder.

*Likviditeten är beräknad utan lånet som konverteras inom 1 år.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 840 000	7 200 000	0	150 000	152 436
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				152 436	-152 436
Reservering underhållsfond			19 559	-19 559	
Anspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					-843 794
Belopp vid årets utgång	63 840 000	7 200 000	19 559	282 877	-843 794

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	282 877
Årets resultat	-843 794
Summa till stämmans förfogande	-560 917

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	73 600
Balanseras i ny räkning	-634 517
Summa	-560 917

RESULTATRÄKNING

1 JUNI 2022–31 MAJ 2023	NOT	2022/2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 711 572	-
Övriga rörelseintäkter		86 259	152 436
Summa rörelseintäkter		2 797 831	152 436
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-437 597	-
Övriga externa kostnader	4	-418 305	-
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	5	-1 244 386	-
Summa rörelsekostnader		-2 100 288	0
RÖRELSERESULTAT		697 543	152 436
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	23 391 720
Nedskrivn av finansiella anläggningstillgångar		0	-23 391 720
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 541 337	0
Summa finansiella poster		-1 541 337	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-843 794	152 436
ÅRETS RESULTAT		-843 794	152 436

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-05-31	2022-05-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	119 795 614	121 040 000
Summa materiella anläggningstillgångar		119 795 614	121 040 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 795 614	121 040 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 781	54 518
Övriga fordringar		24	742 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	107 216	42 546
Summa kortfristiga fordringar		147 021	839 429
Kassa och bank			
Kassa och bank		585 937	31 348 056
Summa kassa och bank		585 937	31 348 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		732 958	32 187 485
SUMMA TILLGÅNGAR		120 528 572	153 227 485

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-05-31	2022-05-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 040 000	71 040 000
Underhållsfond		19 559	0
Summa bundet eget kapital		71 059 559	71 040 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		282 877	150 000
Årets resultat		-843 794	152 436
Summa fritt eget kapital		-560 917	302 436
SUMMA EGET KAPITAL		70 498 642	71 342 436
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	36 750 000	0
Summa långfristiga skulder		36 750 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 750 000	53 313 884
Leverantörsskulder		3 401	5 731
Skatteskulder		206 080	206 080
Övriga kortfristiga skulder		12 577	23 405 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	307 872	4 954 208
Summa kortfristiga skulder		13 279 930	81 885 049
SUMMA SKULDER		50 029 930	81 885 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 528 572	153 227 485

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Tak och fasad	50 år
Fönster och dörrar	30 år
Installationer	50 år
Inre underhåll (BRF ansvar)	120 år
Övrigt	50 år
Solcellsanläggning	30 år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har gjorts i enlighet med föreningens stadgar samt föreningens ekonomiska plan.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktat 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.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022/2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 300 029	0
Parkering	25 000	0
EI, FJM &VV	386 543	0
Summa nettoomsättning	2 711 572	0

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022/2023	2022
Fastighetsförsäkring	49 105	0
Taxebundna kostnader	388 492	0
Summa driftkostnader	437 597	0

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022/2023	2022
Förvaltningsavtal	96 990	0
Reparation/Underhåll	59 301	0
Revisionskostnader	20 000	0
Övriga kostnader	242 014	0
Summa övriga externa kostnader	418 305	0

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2022/2023	2022
Avskrivningar byggnad	1 244 386	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	1 244 386	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2022/2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	121 040 000	9 211 950
Nyanskaffningar	0	111 828 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 040 000	121 040 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	1 244 386	0
Utgående avskrivningar	1 244 386	0
Bokfört värde byggnader	110 583 664	111 828 050
Ingående anskaffningsvärde	9 211 950	0
Bokfört värde mark	9 211 950	9 211 950
Bokfört värde byggnader och mark	119 795 614	121 040 000

NOT 7 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022/2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	19 773	19 962
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	87 443	22 584
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 216	42 546

NOT 8 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023/2024
Ulricehamns Sparbank*	2,460%	2023-09-30	12 375 000	125 000
Ulricehamns Sparbank	3,070%	2024-06-30	12 375 000	125 000
Ulricehamns Sparbank	4,760%	2122-06-30	12 375 000	125 000
Ulricehamns Sparbank	3,280%	2025-06-30	12 375 000	125 000
Summa skulder till kreditinstitut			49 500 000	500 000

* Lån som villkorsändras under kommande år 2023/2024 redovisas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder inkl lån som konverteras inom 1 år	49 000 000
Nästa års amortering på lån som ej ska konverteras	375 0000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 375 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	12 750 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skuld som beräknas förfalla efter 5 år	47 000 000

Ställda säkerheter	2022/2023	2021/2022
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Taxeringsvärde

Byggnad	40 608 000
Mark	12 099 000
Taxeringsvärde totalt	52 707 000

NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022/2023	2022
Upplupna räntekostnader	2 585	2 591
Förutbetalda intäkter	197 205	177 237
Övriga upplupna kostnader	108 082	4 774 380
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 872	4 954 208

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Thomas Olsson
Ordförande

Sajra Dedic Murtic

Mia Andersson

Elsa Ekström

Kristofer Gladh

Petter Malmström

Sofia Sandholm

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

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PROPTech SWEDEN Sverige

Påverkare

Ekonomisk förvaltning
ekonomiskforvaltning@axcell.se

Leveranskanal: E-post

THOMAS OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS OLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196705286992

Thomas Olsson
thomas.jan.olsson@volvo.com

2023-10-27 15:36:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KRISTOFER GLADH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTOFER GLAD
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198902260051

Kristofer Gladh
kristofer.gladh@gmail.com

2023-10-27 18:26:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MIA ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mia Ulrika Andersson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197205085942

Mia Andersson
majsan72@hotmail.com
197205085942

2023-10-27 22:50:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PETTER MALMSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETTER MALMSTRÖM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198806062496

Petter Malmström
erikpettermalmstrom@gmail.com

2023-10-27 16:26:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sajra Dedic Murtic
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199505193202

Sajra Dedic Murtic
sajra_95@hotmail.com

2023-10-27 15:49:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA SANDHOLM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199502106165

Sofia Sandholm
sandholm.sofia@gmail.com

2023-10-27 18:15:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE BERTILSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199001134429

Marie Bertilsson
marie.bertilsson@advicerevision.se

2023-10-30 08:51:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elsa Maria Victoria Ekström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199803118422

Elsa Ekström
elsa_ekstrom@hotmail.com
+46707733419
199803118422

2023-10-27 22:13:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post