

Brf Ängspärlan
Org nr 769624-7571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2022-04-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lac Nguyen	Ordförande	2023
Malin Harrysson	Ledamot	2023
Andreas Andersson	Ledamot	2023

Styrelsen har under året hållit fyra protokollfört sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, valdes Marek Kuchalik.

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

Föreningsstämman reserverade 15 000 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 tre bostadsrätter överlåtits.

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 MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med TS lokalvård AB om lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 18%, fr.om 2022-06-01 för att åstadkomma ett uthålligt kassaflöde och därmed stabilisera föreningens ekonomi samt finansiera framtida underhåll.

Ytterligare beslut om höjning av årsavgifterna med 27 % togs senare under året, som börjar gälla fr.om 2023-01-01 då ett av våra bolån förfaller i februari år 2023. Parkeringsavgifterna höjdes också från 350 kr till 450 kr i månaden. I samband med detta beslutade styrelsen om att avvakta med framtida underhåll som dränering och fönsterrenovering.

Styrelsen tecknade ett kollektivavtal med Telia för Fiber Bredband 250 Mbit/s + TV-paket Bas (18 kanaler) för 249 kr/mån. Övergången ägde rum 2022-10-17. Styrelsen har inte beslutat om denna avgift kommer ingå i årsavgifterna eller debiteras separat.

Föreningen drabbades återigen av en vattenläcka i källaren den 2022-12-22, i anslutning till trappuppgång 7A. Hantverkarna bytte ut vvc-ledningen (varmvattencirkulation) som var sprucken på två ställen. Totalkostnaden för detta arbete inklusive tidigare akut åtgärd landade på ca 31 tkr. Kostnaden för byte av vvc-ledning belastar underhållsfonden, se not 4.

Föreningen hade i slutet av år 2021 ett inbrott i källaren, vilket resulterade i skador på källardörrarna som behövde åtgärdas. Föreningen har bytt ut de skadade källardörrarna, men bristerna vid installerandet har resulterat i merkostnader och en slutfaktura på 101 553 kr inklusive moms. Inget överenskommet pris eller skriftlig offert finns för montering av dörrarna. Styrelsen har betalat in 68 904 kr inklusive moms till Brixly och bestridit resterande belopp på 32 649 kr inklusive moms. Kostnaden för byte av källardörrar belastar underhållsfonden, se not 4.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	753 761	677 869	688 098	734 005
Resultat efter finansiella poster	kr	-119 049	-71 980	18 440	-94 310
Soliditet	%	64	64	64	64
Likviditet	%	178	237	260	314
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	678	622	622	622
Skuldsättning per kvm	kr	12 483	12 546	12 609	12 673
Energikostnad per kvm	kr	188	159	160	160
Räntekänslighet	%	20,7	22,6	22,8	22,9
Sparande per kvm	kr	107	68	144	134

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	27 225 000	55 059	-104 609	-71 980
Reservering till yttre fond		85 000	-85 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-71 980	71 980
Årets resultat				-119 049
Belopp vid årets utgång	27 225 000	140 059	-261 589	-119 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-261 589
Årets resultat	-119 049
	<hr/>
	-380 638

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	85 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-92 982
I ny räkning balanseras	-372 656
	<hr/>
	-380 638

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-119 049
Dispositioner	7 982
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-111 067
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	132 077
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	753 761	677 869
Summa rörelseintäkter		753 761	677 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-376 671	-338 142
Periodiskt underhåll	4	-92 982	0
Övriga externa kostnader	5	-43 576	-75 161
Arvoden och personalkostnader	6	-20 184	-20 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 740	-152 740
Summa rörelsekostnader		-686 153	-586 227
Rörelseresultat		67 608	91 642
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		686	740
Räntekostnader		-187 343	-164 362
Summa finansiella poster		-186 657	-163 622
Resultat efter finansiella poster		-119 049	-71 980
Årets resultat		-119 049	-71 980
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-119 049	-71 980
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		92 982	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-85 000	-85 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-111 067	-156 980

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 481 173	41 633 913
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 481 173	41 633 913
Summa anläggningstillgångar		41 481 173	41 633 913
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		40	350
Övriga fordringar		1 212	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 471	10 420
Klientmedel i SHB		370 446	299 676
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		383 169	310 451
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		207 731	207 616
<i>Summa kassa och bank</i>		207 731	207 616
Summa omsättningstillgångar		590 900	518 067
Summa tillgångar		42 072 073	42 151 980

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		27 225 000	27 225 000
Fond för yttre underhåll		140 059	55 059
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 365 059</u>	<u>27 280 059</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-261 589	-104 609
Årets resultat		-119 049	-71 980
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-380 638</u>	<u>-176 589</u>
Summa eget kapital		26 984 421	27 103 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	9 637 000	9 862 000
Summa långfristiga skulder		9 637 000	9 862 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	5 193 000	5 043 000
Leverantörsskulder		62 257	55 784
Skatteskulder		4 727	2 144
Övriga skulder		0	830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 668	84 752
Summa kortfristiga skulder		5 450 652	5 186 510
Summa eget kapital och skulder		42 072 073	42 151 980

Kassaflödesanalys

**2022-01-01
-2022-12-31** **2021-01-01
-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	67 608	91 642
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	152 740	152 740
Erhållen ränta	686	740
Erlagd ränta	-187 343	-164 362

33 691 **80 760**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 948	-8 349
Ökning/minskning leverantörsskulder	6 473	35 197
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	107 669	-126

Kassaflöde från den löpande verksamheten

145 885 **107 482**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **0**

Finansieringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 **-75 000**

Årets kassaflöde

70 885 **32 482**

Likvida medel vid årets början

507 292 **474 809**

Likvida medel vid årets slut

578 177 **507 291**

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 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.

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	717 600	658 356
Hyror parkering	21 000	20 650
Övriga hyresintäkter	71 156	69 084
Brutto	809 756	748 090
Hyresförluster vakanser parkering	-55 995	-70 221
Summa nettoomsättning	<u>753 761</u>	<u>677 869</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	35 854	27 259
Reparationer, löpande underhåll	17 857	27 275
Elavgifter	49 686	34 307
Uppvärmning	137 391	118 820
Vatten och avlopp	36 313	35 621
Renhållning	30 844	24 110
Försäkringar	24 689	15 221
Kabel-TV / Internet	15 342	0
Övriga fastighetskostnader	0	31 333
Fastighetsavgift/fastighetskatt	28 696	24 196
Summa driftskostnader	<u>376 672</u>	<u>338 142</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte vvc-ledning	24 078	0
Källardörrar	68 904	0
Summa periodiskt underhåll	<u>92 982</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Revision	1 500	1 500
Föreningsmöten	7 500	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 575	31 725
Övriga förvaltningskostnader	1 001	61
Konsultarvoden	0	41 875
Summa övriga externa kostnader	<u>43 576</u>	<u>75 161</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	15 000	15 000
Sociala kostnader	5 184	5 184
Summa arvoden, personalkostnader	<u>20 184</u>	<u>20 184</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-946 597	-793 857
Årets avskrivningar	-152 740	-152 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 099 337	-946 597
Utgående planenligt värde	<u>29 478 911</u>	<u>29 631 651</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>41 481 173</u>	<u>41 633 913</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 143 000	9 977 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	<u>17 943 000</u>	<u>15 777 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	15 400 000
Lokaler	743 000	377 000
	<u>17 943 000</u>	<u>15 777 000</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,88	2023-02-28	5 118 000
SEB	1,97	2025-02-28	4 943 000
SEB	0,98	2024-02-28	4 769 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 830 000
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			-5 118 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 637 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 455 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

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.

Lac Nguyen
Ordförande

Andreas Andersson

Malin Harrysson

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

Marek Kuchalik
Revisor

Deltagare

LAC NGUYEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-03 20:39:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAC NGUYEN

Datum

Lac Nguyen

Leveranskanal: SMS

MALIN HARRYSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-03 20:49:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA MALIN ALISE
HARRYSSON

Datum

Malin Harrysson

Leveranskanal: SMS

ANDREAS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-08 15:31:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Gustav Andreas
Andersson

Datum

Andreas Andersson

Leveranskanal: SMS

MAREK KUCHALIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-08 15:36:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAREK KUCHÁLIK

Datum

Marek Kuchalik

Leveranskanal: SMS

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ängspärlan

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ängspärlan för år 2022.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Detta innebär att tillvägagångssättet varit utformat för att i rimlig grad kunna försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska årsredovisningen, räkenskaperna och belopp med tillhörande underlag samt annan information i räkenskapshandlingarna. Revisionen innefattar också att granska styrelsens förvaltning och mötesprotokoll. Jag har granskat styrelsens väsentliga beslut och vidtagna åtgärder för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmobeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Marek Kuchalik

Revisor

Deltagare

MAREK KUČHALIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-08 15:37:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAREK KUČHALIK

Datum

Marek Kuchalik

Leveranskanal: SMS