

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning samt del i gemensamhetsanläggning och gemensamhetshus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-28 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet Tjörn Hövik 5:221 förvärvades 2017. Fastigheten byggdes 2018 och består av 3 st 2-vånings flerbostadshus med totalt 16 st bostadsrättslägenheter, gårdshus innehållande förråd, cykelförråd och återvinningsrum. Lägenhetsfördelningen är 12 st 2 rok, 2 st 3 rok och 2 st 4 rok.

Byggnadens totalyta 935,3 kvm som utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Fastighetsgemensamma solceller. Den solcellsproducerande elen används i första hand till fastighetsgemensamma ändamål, t ex bergvärmepumpen, samt till lägenheternas elförbrukning. Förbrukning per lägenhet mäts separat och föreningen debiterar bostadsrättsinnehavaren baserat på den faktiska förbrukningen.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Föreningen har sitt säte i Tjörns kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m m numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten, kallvatten och el innebär det att föreningen under året har momsregistrerats sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018, 2019 och 2020. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018, 2019 och 2020 är gjorda under 2021 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018, 2019 och 2020 påverkar resultatet för 2021.

I syfte att spara pengar har soptunnorna setts över och det lilla kärlet har kunnat avslutas tack vare att föreningens medlemmar sponsorerar.

På vårens arbetsdag var alla lägenheter representerade och arbetet avslutades med en gemytlig grillfest.

Arbete och asfaltering med Fridhemsvägen slutfördes av entreprenören (ej föreningens) och föreningen blev betalande medlemmar i Höviksnäs Vägförening.

På extra föreningsstämma i augusti beslutade föreningen enhälligt att satsa på framtiden och laddstolpar. Det arbetet påbörjades sent 2021 och förväntas avslutas våren 2022.

Styrelsen har påbörjat arbetet med en underhållsplan.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöte och 1 ordinarie föreningsstämma samt 1 extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Brf Tångeröd Ängshusen (vår förening) är formellt ägare av Tångeröd Ängshusen AB (not 8 i Balansräkningen). Bolaget bildades för att förvärva den mark (från Tjörns kommun) som vi nu äger i bostadsrättsföreningen. Bolagets aktier har sedan köpts av föreningen som sedan i sin tur köpt marken inför uppförandet av byggnaderna. Ursprungsplanen var att exploatera marken i Tångeröd Ängshusen AB men Tjörns Sparbank accepterade inte att exploateringen skulle äga rum i aktiebolaget och någon annan finansiär fanns inte heller att tillgå vid exploaterings start. Av detta skäl genomfördes hela exploateringen i bostadsrättsföreningen.

Tångeröd Ängshusen AB har avvecklats under året och det innebär att föreningen har sålt Tångeröd Ängshusen AB för 5 000 kr och därmed fått en förlust om 4 295 000 kr.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Cecilia Jägestedt	Ordförande
Robert Johansson	Ledamot
Emelie Ottosson	Ledamot
Eva Engström	Ledamot
Anna Wängborg	Ledamot

Revisor:

Olof Wängborg	Ordinarie
Benny Kristensson	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2021 och extra föreningsstämma hölls den 2 september 2021.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.
Tre av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rok
2 st 3 rok
2 st 4 rok

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	782 680	830 152	817 045	712 155
Resultat efter finansiella poster	-4 434 688	-232 023	-220 633	-771 835
Soliditet (%)	69,44	72,70	72,24	71,59
Balansomslutning	41 449 575	45 691 507	46 303 622	47 030 759
Årsavgift bostadsrättsyta	760	730	730	454
Lån bostadsrättsyta	13 209	13 135	13 269	13 404
El totalyta	53	82	92	71
Vatten totalyta	52	101	85	64

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 710 000	123 375	-1 613 089
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		78 030	-78 030
Årets resultat			-4 434 688
Belopp vid årets utgång	<u>34 710 000</u>	<u>201 405</u>	<u>-6 125 807</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 691 119
Årets resultat	<u>-4 434 688</u>
	-6 125 807

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	76 500
Balanseras i ny räkning	-6 202 307

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

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	782 680	830 152
Övriga rörelseintäkter		<u>56 035</u>	<u>3 046</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		838 715	833 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-194 595	-288 464
Övriga externa kostnader	4	-117 869	-94 271
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-404 823</u>	<u>-404 823</u>
Summa rörelsekostnader		-717 287	-787 558
Rörelseresultat		121 428	45 640
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 295 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-261 116</u>	<u>-277 663</u>
Summa finansiella poster		-4 556 116	-277 663
Resultat efter finansiella poster		-4 434 688	-232 023
Resultat före skatt		-4 434 688	-232 023
Årets resultat		<u>-4 434 688</u>	<u>-232 023</u>

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och Mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not

2021-12-31

2020-12-31

6, 7

40 896 794

41 144 293

40 896 794

41 144 293

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

8

0

4 300 000

0

4 300 000

Summa anläggningstillgångar

40 896 794

45 444 293

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

25 828

0

6 103

6 068

31 931

6 068

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

520 850

241 146

520 850

241 146

Summa omsättningstillgångar

552 781

247 214

SUMMA TILLGÅNGAR

41 449 575

45 691 507

Bostadsrättsföreningen Tångeröd Ängshusen

Org.nr. 769633-4023

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2021-12-31

2020-12-31

Not

34 710 000

201 405

34 911 405

34 710 000

123 375

34 833 375

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-1 691 119

-4 434 688

-6 125 807

-1 381 066

-232 023

-1 613 089

Summa eget kapital

28 785 598

33 220 286

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

9

10

12 354 000

12 354 000

12 285 000

12 285 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Kortfristiga skulder Tångeröd Ängshusen

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

173 502

0

136 475

309 977

3 534

53 556

129 131

186 221

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 449 575

45 691 507

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:

Byggnader

Antal år

100

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning****2021****2020**

Årsavgifter

710 833

683 525

Uppvärmning

71 847

146 627

782 680

830 152**Not 3 Driftskostnader****2021****2020**

El

49 578

76 292

Vatten

48 480

94 005

Sophämtning

26 998

25 826

Fastighetskatt

0

5 497

Energideklaration

0

9 375

Ventilation

12 854

13 285

Besiktningar

3 744

64 184

Höviksnäs Vägförening

52 941

0

194 595

288 464**Not 4 Övriga externa kostnader****2021****2020**

Datakommunikation

44 085

44 278

Fastighetsförsäkring

25 466

16 281

Förvaltning/redovisningstjänster

26 845

25 963

Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial

15 170

6 061

Reparation/underhåll installationer

1 490

0

Kreditupplysningar

1 313

188

Övriga externa tjänster

3 500

1 500

117 869

94 271**Not 5 Medelantal anställda**

Föreningen har inte haft några anställda och har ej utbetalat styrelsearvoden.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 144 293	42 389 434
	Utgående anskaffningsvärden	41 144 293	42 389 434
	Ingående avskrivningar	-1 058 612	-653 789
	Årets avskrivningar	-404 823	-404 823
	Utgående avskrivningar	-1 463 435	-1 058 612
	Årets nedskrivningar	0	-186 529
	Utgående redovisat värde	39 680 858	41 144 293
	I restvärde vid årets slut ingår mark med	4 005 975	4 005 975
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 104 000	2 104 000
	Byggnader	12 800 000	12 800 000
		14 904 000	14 904 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	157 324	0
	Redovisat värde	157 324	0
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 300 000	4 300 000
	Försäljningar	-4 300 000	0
	Utgående redovisat värde	0	4 300 000
Not 9	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	504 000	504 000
	Förfaller senare än 5 år	11 850 000	11 781 000
		12 354 000	12 285 000
Not 10	Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Lån		
	Tid och villkor		
	Tjörns Sparbank 22-05-31, 1,81%	4 825 000	4 875 000
	Tjörns Sparbank 24-05-31, 1,94%	4 825 000	4 875 000
	Tjörns Sparbank 23-05-31, 2,83%	2 509 000	2 535 000
	Tjörns Sparbank rörligt, 1,53%	195 000	0
		12 354 000	12 285 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 208 000	
	Amortering under 2022 146 000 kr.		

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har ägt rum.

Not 13 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Höviksnäs 2022-06-05



Cecilia Jägestedt



Robert Johansson



Emelie Ottosson



Anna Wängborg



Eva Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-22



Olle Wängborg