

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Storås Ängar
Org nr: 769610-8070



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Storås Ångar får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 605 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 640 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 116:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 13 st byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Tangovägen 1-60 i Angered.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	16
4 rum och kök	28

Total tomtarea 18 205 m²

Total bostadsarea 3 872 m²

Årets taxeringsvärde 60 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 161 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Verksamhetsberättelse avseende år 2022

Den här verksamhetsberättelsen beskriver vad bostadsrättsföreningen Storås Ängar, genom ledning av styrelsen genomfört under 2022. Den är uppdelad i två delar där den första beskriver det yttre underhåll, som utförts utifrån den långsiktiga underhållsplan som styrelsen planerar ifrån. Del två är innehåller de investeringar och övriga aktiviteter som styrelsen genomfört på uppdrag av medlemmarna.

Genomfört underhåll 2022

- Vårdat grönytor, gångvägar och parkeringsytor på fastigheten.
- Bytt viktiga delar och gjort service på ett antal av föreningens frånluftsvärmepumpar.
- Bytt gräsklippningsteknik till självgående eldrivna klipprobatar

Planerat underhåll 2023

- Besluta om teknisk lösning av, och ev. påbörja utbytet av värmesystem.
- Inspektera träfasader utvändigt och om behov finns åtgärda skadat trä.

Planerade större underhållsåtgärder 2024-2026

- Tvätta fasaderna och måla utsatta ytor.
- Genomföra utbytet av värmesystem. Antingen till samma lösning, eller till en mer effektiv.

Investeringar och övriga aktiviteter 2022

- Städ- och underhållsdag anordnades på vår + höst, med stort deltagande.
- Genomfört årsstämma, och medlemsmöten
- Ett antal avtal genomlystes och omförhandlades. Bla grönyteskötsel och snöskottning.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Eliasson	Ordförande	2024
Robin Johnsson	Sekreterare	2023
Inga-Lill Engström	Vice ordförande	2023

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Arcini	Suppleant 2024
Kristoffer Nilsson-Chavez	Suppleant 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Margreth Heirås	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Järkestig	2023
John Larbi	2023
Pablo Ibarra Hinojosa	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 0,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-01-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 792 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Ordförande har ordet

Under 2022 har styrelsen fokuserat på att hitta en bra arbetsfördelning och engagera fler medlemmar i förvaltningen av våra gemensamma byggnader och vår mark. Efter några år av flera investeringar har vi under 2022 fokuserat på drift och optimering av de avtal och tjänster vi har. Efter en lyckad installation av automatiska gräsklippare har vi också fått både finare gräsytor, mer blommor, tystare drift och sparat pengar.

Hållbarhet är ett av styrelsens mest prioriterade målområden, och vi strävar efter en:

- Mer socialt hållbar förening, med stärkta relationer mellan grannar där en drivkraft att hjälpa och bry sig om varandra finns. Inklusiva andra föreningsaktörer i närområdet.
- Mer miljömässigt hållbar förening där medlemmarnas engagemang och förslag steg för steg tar oss närmare att som förening uppfylla de globala hållbarhetsmålen inom miljö.
- Mer ekonomiskt hållbar förening, där medlemmarnas insatser på arbetsdagar och i arbetsgrupper, tillsammans med styrelsens arbete, gör att vi får ut mer för samma budgetpeng.

Det är medlemmarnas engagemang som är den grundläggande drivkraften i arbetet att nå våra mål. Stora och små förbättringsförslag, motioner till årsmötet och högt mötesdeltagande. Ett meddelande tidigt om ni upptäcker något som bör åtgärdas osv. Det märks att ni bryr er om ert boende och vårdar våra gemensamma egendomar. Vår förening är ett föredöme och många utifrån berömmar den fina ordning som är och våra utvecklingsprojekt. Vi noterar också alla fina initiativ till odling som finns. Tack alla medlemmar, och det har varit ett nöje att leda föreningen under året med stöd från en fantastisk styrelse!

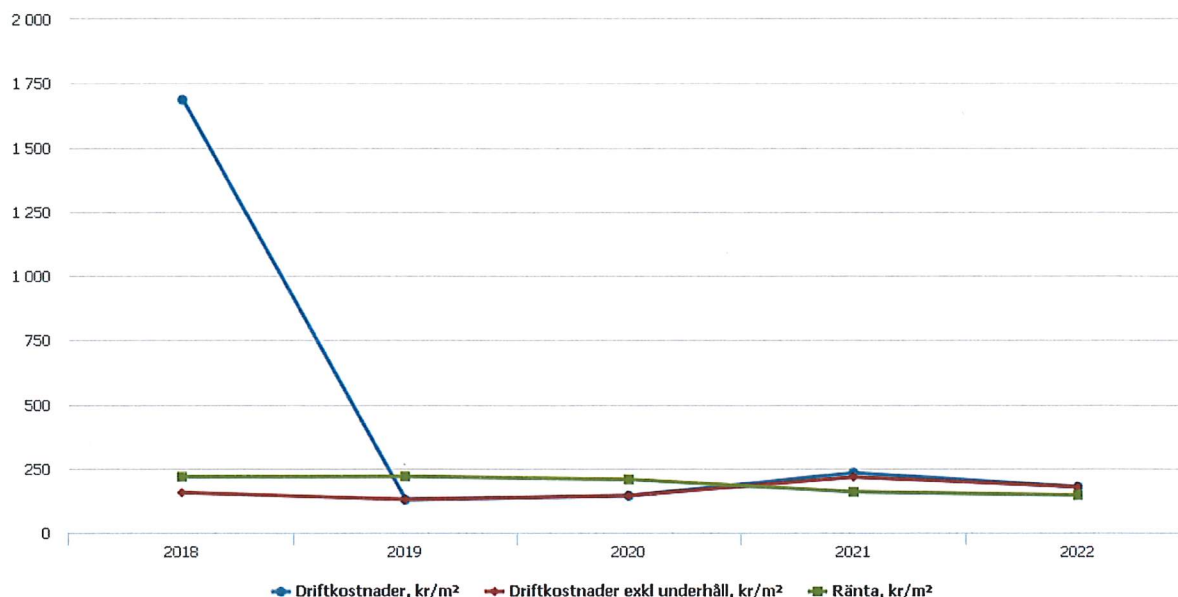
Vill du också vara med och bidra? Det finns flera sätt, ett är att prata med valberedningen inför årsmötet.

Med vänlig hälsning
Styrelsen BRF Storås Ängar
Genom Ordförande Henrik Eliasson

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 139	3 123	3 075	3 046	3 018
Resultat efter finansiella poster	1 035	1 500	833	803	-5 252
Årets resultat	1 035	1 500	833	803	-5 252
Resultat exklusive avskrivningar	1 640	2 151	1 427	1 282	-4 774
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	740	1 016	391	320	-5 553
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	232	293	268	248	201
Balansomslutning	57 915	57 316	56 596	56 043	55 630
Soliditet %	29	27	25	24	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	792	788	780	765	754
Driftkostnader, kr/m ²	178	233	144	129	1 686
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	178	216	144	129	156
Ränta, kr/m ²	146	159	207	219	218
Underhållsfond, kr/m ²	1 019	787	510	248	0
Lån, kr/m ²	10 497	10 618	10 730	10 861	10 983





Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 180 470	3 047 488	-2 005 882	1 500 369
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 500 369	-1 500 369
Reservering underhållsfond		900 000	-900 000	
Årets resultat				1 034 845
Vid årets slut	13 180 470	3 947 488	-1 405 513	1 034 845

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-505 513
Årets resultat	1 034 845
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Summa	-370 668

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-370 668**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 138 597	3 123 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 341	755 442
Summa rörelseintäkter		3 149 938	3 878 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-689 104	-901 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 121	-145 966
Personalkostnader	Not 6	-87 098	-63 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-605 131	-594 190
Summa rörelsekostnader		-1 569 454	-1 704 498
Rörelseresultat		1 580 484	2 174 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 968	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-565 607	-673 876
Summa finansiella poster		-545 640	-673 716
Resultat efter finansiella poster		1 034 845	1 500 369
Årets resultat		1 034 845	1 500 369



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	54 464 659	55 069 781
Summa materiella anläggningstillgångar		54 464 659	55 069 781
Summa anläggningstillgångar		54 464 659	55 069 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar	Not 10	1 264	71 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 253	73 452
Summa kortfristiga fordringar		108 520	145 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 342 051	2 252 107
Summa kassa och bank		3 342 051	2 252 107
Summa omsättningstillgångar		3 450 570	2 397 311
Summa tillgångar		57 915 219	57 467 092



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 180 470	13 180 470
Fond för yttre underhåll		3 947 488	3 047 488
Summa bundet eget kapital		17 127 958	16 227 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 405 513	-2 005 882
Årets resultat		1 034 845	1 500 369
Summa fritt eget kapital		-370 668	-505 513
Summa eget kapital		16 757 289	15 722 445
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 071 000	29 012 000
Summa långfristiga skulder		11 071 000	29 012 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 574 000	12 103 000
Leverantörsskulder		992	13 492
Skatteskulder		153 611	148 931
Övriga skulder		507	16 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	357 820	450 437
Summa kortfristiga skulder		30 086 930	12 732 647
Summa eget kapital och skulder		57 915 219	57 467 092



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 034 845	1 500 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	605 131	594 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 639 976	2 094 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 817	70 865
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-46 215	-268 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 559 944	1 897 259
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-252 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-252 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-470 000	-432 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-470 000	-432 500
Årets kassaflöde	1 089 944	1 212 259
Likvidamedel vid årets början	2 252 107	1 039 848
Likvidamedel vid årets slut	3 342 051	2 252 107
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 066 480	3 051 472
Bränsleavgifter, bostäder	-7 755	0
Vattenavgifter	79 872	71 668
Summa nettoomsättning	3 138 597	3 123 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	5 556	8 565
Övriga sidointäkter	5 673	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Övriga rörelseintäkter	120	746 882
Summa övriga rörelseintäkter	11 341	755 442

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-63 306
Reparationer	-161 374	-115 555
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 988	-75 868
Försäkringspremier	-45 110	-44 980
Kabel- och digital-TV	-63 211	-102 905
Obligatoriska besiktningar	0	-51 163
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-24 120
Snö- och halkbekämpning	-40 000	-2 100
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 530
Förbrukningsinventarier	-7 890	-39 022
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 913
Vatten	-79 735	-87 994
Fastighetsel	-42 158	-47 619
Sophantering och återvinning	-107 577	-89 773
Förvaltningsarvode drift	-63 061	-153 332
Summa driftskostnader	-689 104	-901 180



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-113 366	-106 750
Lokalkostnader	0	-5 625
Hyra inventarier & verktyg	-41 330	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-25 875
Kreditupplysningar	0	-234
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 555	-4 557
Kontorsmateriel	-5 500	0
Bankkostnader	-2 820	-2 225
Övriga externa kostnader	-800	-700
Summa övriga externa kostnader	-188 121	-145 966

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-64 650	-44 751
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 600
Övriga kostnadsersättningar	-2 997	0
Sociala kostnader	-19 451	-14 811
Summa personalkostnader	-87 098	-63 162

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-490 835	-479 894
Avskrivning Markinventarier	-114 296	-114 296
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-605 131	-594 190

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-564 609	-673 014
Övriga räntekostnader	-998	-862
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-565 607	-673 876



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 101 997	55 849 497
Mark	4 000 000	4 000 000
Markinventarier	1 714 443	1 714 443
	61 816 440	61 563 940
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	252 500
Markinventarier	0	
	0	252 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 816 440	61 816 440
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 518 067	-6 038 173
Markinventarier	-228 592	-114 296
	-6 746 659	-6 152 469
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-490 835	-479 894
Årets avskrivning markanläggningar	-114 296	-114 296
	-605 130	-594 190
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 351 791	-6 746 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 464 649	55 069 781
Varav		
Byggnader	49 093 094	49 583 930
Mark	4 000 000	4 000 000
Markinventarier	1 371 555	1 485 851
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 600 000	49 000 000
Totalt taxeringsvärde	60 600 000	49 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 000 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 264	1 245
Momsfordringar	0	6
Andra kortfristiga fordringar		70 502
Summa övriga fordringar	1 264	71 753



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 362	45 110
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 342	28 342
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 299	0
Förutbetalda leasingavgifter	5 250	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 252	73 452

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	27 267	27 090
Transaktionskonto	3 314 784	2 225 017
Summa kassa och bank	3 342 051	2 252 107

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	40 645 000	41 115 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 104 000	-11 633 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-470 000	-470 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 071 000	29 012 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,35%	2023-04-25	11 633 000,00	0,00	150 000,00	11 483 000,00
SWEDBANK	0,56%	2023-12-21	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	0,56%	2023-12-21	15 771 000,00	0,00	0,00	15 771 000,00
SWEDBANK	2,72%	2024-09-25	11 711 000,00	0,00	320 000,00	11 391 000,00
Summa			41 115 000,00	0,00	470 000,00	40 645 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 470 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 470 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 11 483 000 kr, 15 771 000 kr och 2 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	95 038	119 945
Upplupna elkostnader	4 370	3 524
Upplupna vattenavgifter	18 119	24 400
Upplupna kostnader för renhållning	13 043	12 100
Upplupna revisionsarvoden	19 500	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-2 082
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 750	273 050
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 820	450 437

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	48 200 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Henrik Eliasson

Robin Johnsson

Inga-Lill Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Margreth Heirås
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storås Ängar, org. nr 769610-8070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storås Ängar för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Storås Ängar för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Margreth Heirås
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Storås Ängar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Storås Ängar i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860