

# Årsredovisning

för

# Brf Ängskilen

769636-1174

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ängskilen 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen förvaltar en fastighet, Ängskilen 13 i Umeå. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening, ett så kallat privatbostadsföretag och de har inte upprättat en långsiktig underhållsplan för samtliga byggnader..

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Åsa Rohlén  
Tord Åke Ingemar Smetana-Nilsson  
Nina Stenbacka  
Anna-Maria Stenlund Berggren

#### *Styrelsesuppleanter*

Linnéa Rådal

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024-05-14  
2024-05-14  
2024-05-14  
2024-05-14

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024-05-14

#### *Firmateckning*

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### *Ordinarie revisorer*

Per Lundqvist

#### *Valberedning*

Ulrica Boström (omval)  
Lisa Persson

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024-05-14

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024-05-14  
2024-05-14

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	758	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 594	9 694	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 594	9 694	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	105	230	0	0
Räntekänslighet (%)	12,6	12,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	224	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	0,0	0,0
Nettoomsättning	605	608	607	612
Resultat efter finansiella poster	-173	-71	-27	-94
Soliditet (%)	74,5	74,5	74,4	74,3

### Upplysning vid förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditeten), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	23 120 000	47 880	-92 312	-70 754	<b>23 004 814</b>
Disposition av föregående års resultat:			-70 754	70 754	<b>0</b>
Årets resultat				-173 456	<b>-173 456</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 120 000</b>	<b>47 880</b>	<b>-163 066</b>	<b>-173 456</b>	<b>22 831 358</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-163 066
årets förlust	-173 456
	<b>-336 522</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	-37 860
i ny räkning överföres	-298 662
	<b>-336 522</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		604 755	608 268
		<b>604 755</b>	<b>608 268</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-260 815	-268 761
Övriga kostnader		-77 700	-50 161
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 605	-254 692
		<b>-596 120</b>	<b>-573 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 635</b>	<b>34 654</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 091	-105 408
		<b>-182 091</b>	<b>-105 408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-173 456</b>	<b>-70 754</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-173 456</b>	<b>-70 754</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-173 456</b>	<b>-70 754</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

30 140 910

30 398 515

**30 140 910**

**30 398 515**

**Summa anläggningstillgångar**

**30 140 910**

**30 398 515**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

0

21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3

12 136

11 346

**12 136**

**11 367**

*Kassa och bank*

481 792

477 315

**Summa omsättningstillgångar**

**493 928**

**488 682**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 634 838**

**30 887 197**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		23 120 000	23 120 000
Fond för yttre underhåll		47 880	47 880
		<b>23 167 880</b>	<b>23 167 880</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-163 066	-92 312
Årets resultat		-173 456	-70 754
		<b>-336 522</b>	<b>-163 066</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 831 358</b>	<b>23 004 814</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	2 471 733	7 655 679
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 471 733</b>	<b>7 655 679</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 183 946	80 160
Leverantörsskulder		31 653	29 057
Aktuella skatteskulder		21 767	22 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 381	95 011
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 331 747</b>	<b>226 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 634 838</b>	<b>30 887 197</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-173 456	-70 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	257 605	254 692
Betald skatt	32	-21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>84 181</b>	<b>183 917</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-790	-864
Förändring av leverantörsskulder	2 596	1 065
Förändring av kortfristiga skulder	-1 350	15 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>84 637</b>	<b>199 950</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-191 346
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-191 346</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorterade lån	-80 160	-80 160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 160</b>	<b>-80 160</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 477</b>	<b>-71 556</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	477 315	548 871
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>481 792</b>	<b>477 315</b>

## 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.

#### 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 underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-150 år
-----------	-----------

#### Skatter

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.



#### 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.

#### 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.

#### 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.

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 227 746	31 036 400
Inköp	0	191 346
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 227 746</b>	<b>31 227 746</b>
Ingående avskrivningar	-829 231	-574 539
Årets avskrivningar	-257 605	-254 692
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 086 836</b>	<b>-829 231</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 140 910</b>	<b>30 398 515</b>

### Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	12 136	11 367
	<b>12 136</b>	<b>11 367</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
SEB lån	0	7 335 039
	<b>0</b>	<b>7 335 039</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	14 720 000	14 720 000
	<b>14 720 000</b>	<b>14 720 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Rohlén  
Ordförande

Tord Smetana

Nina Stenbacka

Anna-Maria Stenlund Berggren

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

Per Lundqvist  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

