

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västra Änghagen
Org nr: 716444-5244

2023-01-01 – 2023-12-31



Bild: Peter Svensson

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	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västra Änghagen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 550 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 479 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Torslanda 156:1 och 157:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 62 lägenheter samt två gemensamhetslokaler. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Nickes Väg i Torslanda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 r o k	14
4 r o k	32
5 r o k	16
Totalt	62

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
Garage	63
P-platser	45

Total bostadsarea

6 347 m²



Årets taxeringsvärde	127 140 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	127 140 000 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 502 tkr och planerat underhåll för 482 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 692 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 424 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 007 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 201 tkr (504 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 850 000 tkr (449 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Byte gungställning	2016
Byte värmepump	2016
Fasadrenovering	2016-2017
Lokaler	2018
Installationer	2018, 2020
Gemensamma utrymmen	2020
Huskropp	2020
Markytor	2020
Takarbeten	2021
Markarbeten	2021
Bostäder	2022
Installationer	2022
Huskropp utvändigt	2022
Markytor	2022

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Installationer	57 467
Huskropp utvändigt	268 483
Markytor	137 500
Garage	18 440

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Uppdrag

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Eva-Lotta Ahlqvist	Ordförande	2025
Olof Henningsson	Sekreterare	2024
Stefan Johansson	Vice ordförande	2024
Sebastian Thyberg	Kassör	2024
Tony Helldner	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Eva Norstedt	Suppleant	2025
Jeusus Lopez	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer



Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisionsbyrå Adact	Auktoriserad revisor	2024
Lars Axelsson	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Pia Ottosson Hjelt (sammankallande)	2024	

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 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 2% höjning av årsavgiften.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 276	5 131	5 101	5 089	5 041
Resultat efter finansiella poster*	930	2 172	1 510	1 988	1 763
Årets resultat	930	2 172	1 510	1 988	1 763
Resultat exkl avskrivningar	1 479	2 722	2 062	2 567	2 342
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 371	436	199	1 298	1 073
Balansomslutning	46 520	52 149	52 717	51 921	51 116
Soliditet %*	26	21	17	14	11
Likviditet %	25	37	24	24	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	856	840	841	839	831
Driftkostnader kr/kvm	423	306	423	316	335
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	347	267	244	209	228
Energikostnad kr/kvm	55	49	46	40	41
Underhållsfond kr/kvm	1 197	814	493	378	288
Sparande kr/kvm	309	468	503	514	476
Ränta kr/kvm	173	100	40	76	86
Skuldsättning kr/kvm	5 272	5 339	6 765	6 849	7 067
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 272	5 339	6 765	6 849	7 067
Räntekänslighet %	6,2	6,4	8,0	8,2	8,5

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 375 000	0	0	5 168 007	427 749	2 172 096
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 172 096	-2 172 096
Reservering underhållsfond				2 850 000	-2 850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-481 890	481 890	
Årets resultat						929 626
Vid årets slut	3 375 000	0	0	7 536 117	231 735	929 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 599 845
Årets resultat	929 626
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	481 890
Summa	1 161 361

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 161 361

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 276 242	5 131 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	285 708	438 220
Summa rörelseintäkter		5 561 950	5 569 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 680 044	-1 941 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 876	-210 011
Personalkostnader	Not 6	-114 670	-129 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-549 585	-549 585
Summa rörelsekostnader		-3 575 176	-2 830 539
Rörelseresultat		1 986 774	2 739 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 336	68 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 099 484	-635 426
Summa finansiella poster		-1 057 148	-567 073
Resultat efter finansiella poster		929 626	2 172 096
Årets resultat		929 626	2 172 096



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 816 555	41 352 190
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	468 952	482 902
Summa materiella anläggningstillgångar		41 285 506	41 835 091
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		41 289 006	41 838 591
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	188 012	184 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	38 837	114 169
Summa kortfristiga fordringar		226 849	298 789
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 003 769	10 011 593
Summa kassa och bank		5 003 769	10 011 593
Summa omsättningstillgångar		5 230 618	10 310 382
Summa tillgångar		46 519 625	52 148 973



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 375 000	3 375 000
Fond för yttre underhåll		7 536 117	5 168 007
Summa bundet eget kapital		10 911 117	8 543 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		231 735	427 749
Årets resultat		929 626	2 172 096
Summa fritt eget kapital		1 161 361	2 599 845
Summa eget kapital		12 072 478	11 142 852
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 278 340	12 848 524
Summa långfristiga skulder		13 278 340	12 848 524
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 181 207	21 040 839
Leverantörsskulder		225 417	127 047
Skatteskulder		73 804	51 965
Övriga skulder	Not 17	13 422	6 204 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	674 957	733 062
Summa kortfristiga skulder		21 168 806	28 157 597
Summa eget kapital och skulder		46 519 625	52 148 973



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	929 626	2 172 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	549 585	549 585
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 479 211	2 721 680
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	71 939	13 374
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 129 159	6 305 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 578 009	9 040 508
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-429 816	-9 045 763
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-429 816	-9 045 763
Årets kassaflöde	-5 007 825	-5 256
Likvidamedel vid årets början	10 011 593	10 016 849
Likvidamedel vid årets slut	5 003 769	10 011 593



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	120
Installationer	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 078 904	4 979 088
Vattenavgifter	122 355	118 533
Elavgifter	74 983	33 866
Summa nettoomsättning	5 276 242	5 131 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	233 616	233 616
Övriga lokalintäkter	2 100	1 950
Övriga ersättningar	19 359	34 598
Fakturerade kostnader	0	1 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Erhållna statliga bidrag	0	149 302
Övriga rörelseintäkter	11 731	11 429
Försäkringsersättningar	18 904	5 577
Summa övriga rörelseintäkter	285 708	438 220

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-481 890	-247 052
Reparationer	-501 934	-210 477
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-575 794	-550 188
Försäkringspremier	-111 255	-104 328
Kabel- och digital-TV	-272 552	-253 084
Serviceavtal	-4 538	-6 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 375
Snö- och halkbekämpning	-119 875	-18 438
Förbrukningsinventarier	-72 419	-10 190
Vatten	-213 396	-153 818
Fastighetsel	-138 724	-157 491
Sophantering och återvinning	-111 539	-127 777
Förvaltningsarvode drift	-76 128	-100 637
Summa driftskostnader	-2 680 044	-1 941 856



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-699	-3 010
Förvaltningsarvode administration	-168 789	-163 594
Lokalkostnader	-1 098	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-20 563
Övriga förvaltningskostnader	-19 112	-3 617
Kreditupplysningar	-27	-780
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 083	-11 592
Kontorsmateriel	-3 231	-1 285
Telefon och porto	0	-212
Konsultarvoden	-3 250	0
Bankkostnader	-4 788	-4 500
Övriga externa kostnader	-800	-858
Summa övriga externa kostnader	-230 876	-210 011

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-30 323	-36 985
Styrelsearvoden	-50 721	-59 655
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 355	-12 385
Pensionskostnader	-1 494	-1 578
Sociala kostnader	-16 777	-18 484
Summa personalkostnader	-114 670	-129 088

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-535 635	-535 635
Avskrivning Installationer	-13 950	-13 950
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-549 585	-549 585

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 765	67 982
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	179	179
Övriga ränteintäkter	3 392	192
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 336	68 353



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 099 484	-635 426
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 099 484	-635 426

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 001 199	52 001 199
Mark	1 235 000	1 235 000
Tillkommande utgifter	203 802	203 802
Markanläggning	91 875	91 875
	53 531 876	53 531 876

Årets utrangering

Tillkommande utgifter	-203 802	0
Markanläggning	-91 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 236 199	53 531 876

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 897 009	-11 348 375
Tillkommande utgifter	-203 802	-203 802
Markanläggningar	-91 875	-91 875
	-12 179 487	-11 644 052

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-535 635	-535 435
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-535 635	-535 435

Årets utrangering ack avskrivningar

Tillkommande utgifter	203 802	
Markanläggningar	91 875	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 419 644	-12 179 487

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	39 581 555	40 117 190
Mark	1 235 000	1 235 000

Taxeringsvärden

Småhus	127 140 000	127 140 000
--------	-------------	-------------



Totalt taxeringsvärde	127 140 000	127 140 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 690 000</i>	<i>54 690 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 450 000</i>	<i>72 450 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 099	34 099
Installationer	622 402	622 402
	656 501	656 501
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Årets uttränging		
Inventarier och verktyg	-34 099	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	622 402	656 501
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 099	-34 099
Installationer	-139 500	-125 550
	-173 599	-159 649
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 950	-13 950
	-13 950	-13 950
Årets uttränging ack avskrivningar		
Inventarier och verktyg	34 099	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-34 099
Installationer	-153 450	-111 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-145 699	-145 699
Restvärde enligt plan vid årets slut	468 952	482 902
Varav		
Installationer	468 952	482 902



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	188 012	184 620
Summa övriga fordringar	188 012	184 620

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 814	35 627
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 023	39 606
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	38 936
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 837	114 169

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 672 149	1 625 191
Transaktionskonto	3 331 620	8 386 403
Summa kassa och bank	5 003 769	10 011 593

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 459 547	33 889 363
Nästa års kortfristiga skulder på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 181 207	-21 040 839
Långfristig skuld vid årets slut	13 278 340	12 848 524

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,50%	2023-11-29	6 242 755,00	-6 112 699,00	130 056,00	0,00
NORDEA	4,55%	2024-04-30	14 368 268,00	0,00	299 760,00	14 068 508,00
NORDEA	4,46%	2024-05-29	0,00	6 112 699,00	0,00	6 112 699,00
NORDEA	2,50%	2025-04-16	13 278 340,00	0,00	0,00	13 278 340,00
Summa			33 889 363,00	0,00	429 816,00	33 459 547,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 429 816 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 429 816 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 14 068 268 kr och 6 112 699 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 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	6 204 684
Skuld för moms	9 252	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 101	0
Avräkning lön	2 135	0
Clearing	-67	0
Summa övriga skulder	13 422	6 204 684

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	10 264
Upplupna räntekostnader	194 114	181 437
Upplupna elkostnader	15 600	27 724
Upplupna vattenavgifter	19 152	27 846
Upplupna kostnader för renhållning	7 204	11 332
Upplupna revisionsarvoden	18 625	19 000
Upplupna styrelsearvoden	0	32 669
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	420 262	422 790
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	674 957	733 062

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	53 082 000	53 082 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Verification

Transaction 09222115557517870406

Document

2023 ÅR Västra Änghagen

Main document

22 pages

Initiated on 2024-05-21 12:46:16 CEST (+0200) by

Yasamin Blom (YB)

Finalised on 2024-05-23 14:21:25 CEST (+0200)

Initiator

Yasamin Blom (YB)

Riksbyggen

yasamin.blom@riksbyggen.se

Signatories

Eva-Lotta Ahlqvist (EA)

lottaahlqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA-LOTTA
AHLQVIST"

Signed 2024-05-21 22:13:10 CEST (+0200)

Bengt-Olof Henningsson (BH)

olof.henningsson@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Bengt-Olof
Henningsson"

Signed 2024-05-21 17:55:56 CEST (+0200)

Sebastian Thyberg (ST)

sebastian.thyberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "David
Sebastian Thyberg"

Signed 2024-05-21 18:20:55 CEST (+0200)

Tony Helldner (TH)

helldner@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "TONY
HELLDNER"

Signed 2024-05-23 12:45:45 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557517870406

Stefan Johansson (SJ)
lss17@live.se



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN JOHANSSON"
Signed 2024-05-21 23:04:26 CEST (+0200)

Lars Axelsson (LA)
lars.axelsson1@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Axelsson"
Signed 2024-05-23 14:15:08 CEST (+0200)

Mikael Sigvardsson (MS)
mikael.sigvardsson@adact.se



The name returned by Swedish BankID was "MICKAEL SIGVARDSSON"
Signed 2024-05-23 14:21:25 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva-Lotta Ahlqvist

Olof Henningsson

Stefan Johansson

Sebastian Thyberg

Tony Helldner

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rev.byrå ADACT

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Lars Axelsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västra Änghagen
Org.nr. 716444-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Änghagen för år 2023.

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 2023 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde 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 Brf Västra Ånghagen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 2024

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Lars Axelsson
Föreningsvald revisor

Verification

Transaction 09222115557518197300

Document

Brf Västra Änghagen 2023 RB

Main document

2 pages

Initiated on 2024-05-23 14:31:11 CEST (+0200) by

Yasamin Blom (YB)

Finalised on 2024-05-23 14:40:53 CEST (+0200)

Initiator

Yasamin Blom (YB)

Riksbyggen

yasamin.blom@riksbyggen.se

Signatories

Lars Axelsson (LA)

lars.axelsson1@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Axelsson"

Signed 2024-05-23 14:37:07 CEST (+0200)

Mikael Sigvardsson (MS)

mikael.sigvardsson@adact.se



The name returned by Swedish BankID was "MICKAEL SIGVARDSSON"

Signed 2024-05-23 14:40:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860