

# Årsredovisning 2023

## Brf Brittsbo Ängar 1

769629-4029



 B1uLZwKRra-SJ9L-DtR6

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Brittsbo Ängar 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-01-16. Föreningen har en registrerad ekonomiska plan. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-23.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Östersund.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Graniten 4	2016	Östersund

Föreningens fastighet består av 12 likadana småhus i radhuslängor på adress Gulsparvvägen 4. Fastigheten blev färdigställd 2017 och har värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 188 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Jörgen Wedenholt	Ordförande
Alexander Zakrisson	Styrelseledamot
Erik Oscar Arvidsson	Styrelseledamot
Martin Allik	Styrelseledamot

### Valberedning

Fredrik Löfgren  
Eva Lidin

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

#### Revisorer

Eva Yng Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

**2018** ● Häckar och motorvärmare  
Snörasskydd

**2019** ● Tvåårsbesiktning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

#### Övrig verksamhetsinformation

Inga större underhåll planerade i närtid, inköp av entrétak genomfört till två hus för reparation. Löpande trivselåtgärder har genomförts så som plantering av träd.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost ä räntekostnaden.

Avgiften ökade med 470 kr/månad från och med 2023-02-01 med avsikt att bygga buffert i föreningen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	694 073	628 605	587 952	587 977
Resultat efter fin. poster	-190 217	-252 233	-307 553	-278 645
Soliditet (%)	61	61	61	60
Yttre fond	204 735	161 139	117 543	78 627
Taxeringsvärde	14 532 000	14 532 000	14 532 000	12 972 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	583	528	495	495
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,8	98,6	99,99
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 852	10 076	10 300	10 524
Skuldsättning per kvm	9 852	10 076	10 300	10 524
Sparande per kvm	314	262	215	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	8	9	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	33	33	32
Energikostnad per kvm	46	41	42	40
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,18	1,18	1,19	1,20
Räntekänslighet	16,90	19,09	20,81	21,26

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	19 958 400	-	-	19 958 400
Fond, yttre underhåll	161 139	-	43 596	204 735
Balanserat resultat	-1 403 156	-252 233	-43 596	-1 698 985
Årets resultat	-252 233	252 233	-190 217	-190 217
<b>Eget kapital</b>	<b>18 464 150</b>	<b>0</b>	<b>-190 217</b>	<b>18 273 934</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 698 985
Årets resultat	-190 217
<b>Totalt</b>	<b>-1 889 201</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	43 596
Balanseras i ny räkning	-1 932 797
	<b>-1 889 201</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		694 073	628 605
Övriga rörelseintäkter		4	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>694 077</b>	<b>628 606</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-124 913	-108 468
Övriga externa kostnader	6	-65 539	-60 472
Personalkostnader	7	9 900	-4 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-563 196	-563 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-743 748</b>	<b>-737 086</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-49 672</b>	<b>-108 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-140 545	-143 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 545</b>	<b>-143 752</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-190 217</b>	<b>-252 233</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-190 217</b>	<b>-252 233</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	29 737 009	30 297 337
Maskiner och inventarier	10	2 364	5 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 739 373</b>	<b>30 302 569</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 739 373</b>	<b>30 302 569</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 440
Övriga fordringar	11	1 437	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 085	29 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 522</b>	<b>33 624</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		299 617	165 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>299 617</b>	<b>165 487</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>332 139</b>	<b>199 111</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 071 512</b>	<b>30 501 680</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 958 400	19 958 400
Fond för yttre underhåll		204 735	161 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 163 135</b>	<b>20 119 539</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 698 985	-1 403 156
Årets resultat		-190 217	-252 233
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 889 201</b>	<b>-1 655 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 273 934</b>	<b>18 464 150</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 438 500	11 704 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 438 500</b>	<b>11 704 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		266 000	266 000
Leverantörsskulder		29 483	1 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	63 595	65 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>359 078</b>	<b>333 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 071 512</b>	<b>30 501 680</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	165 487	117 193
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-190 217</b>	<b>-252 233</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	563 196	563 196
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>372 979</b>	<b>310 963</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 102	-6 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 049	9 722
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>400 130</b>	<b>314 294</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-266 000	-266 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-266 000</b>	<b>-266 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>134 130</b>	<b>48 294</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>299 617</b>	<b>165 487</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Brittsbo Ängar 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Återstående livslängd:

Grundläggning	93 år
Stomme	93 år
Ytterväggar	43 år
Innervägg	43 år
Yttertak	33 år
Fönster	43 år
Installationer	33 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017. bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriad från fastighetsavgift i 15 år. Från och med 16 utgår full fastighetsavgift.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	692 760	627 156
Övriga intäkter	1 317	1 450
<b>Summa</b>	<b>694 077</b>	<b>628 606</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Trädgårdsarbete	4 376	2 254
Löpande reparationer	7 869	1 298
<b>Summa</b>	<b>12 245</b>	<b>3 552</b>

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	10 803	9 766
Vatten	43 961	39 146
Sophämtning	27 427	27 933
<b>Summa</b>	<b>82 191</b>	<b>76 845</b>

NOT 5, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 477	28 071
<b>Summa</b>	<b>30 477</b>	<b>28 071</b>

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	7 477	3 302
Revisionsarvoden	25 000	24 719
Ekonomisk förvaltning	27 453	26 865
Bankkostnader	5 610	5 587
<b>Summa</b>	<b>65 539</b>	<b>60 472</b>

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	-9 900	4 950
<b>Summa</b>	<b>-9 900</b>	<b>4 950</b>

**NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	140 075	142 423
Övriga räntekostnader	470	1 329
<b>Summa</b>	<b>140 545</b>	<b>143 752</b>

**NOT 9, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 336 600	33 336 600
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 336 600</b>	<b>33 336 600</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 039 263	-2 478 935
Årets avskrivning	-560 328	-560 328
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 599 591</b>	<b>-3 039 263</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 737 009</b>	<b>30 297 337</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 500 000</i>	<i>1 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 180 000	12 180 000
Taxeringsvärde mark	2 352 000	2 352 000
<b>Summa</b>	<b>14 532 000</b>	<b>14 532 000</b>

**NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 310	14 310
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 310</b>	<b>14 310</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 078	-6 210
Avskrivningar	-2 868	-2 868
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-11 946</b>	<b>-9 078</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 364</b>	<b>5 232</b>

#### NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4	4
Övriga fordringar	1 433	60
<b>Summa</b>	<b>1 437</b>	<b>64</b>

#### NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

##### INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	24 222	22 404
Förvaltning	6 863	6 716
<b>Summa</b>	<b>31 085</b>	<b>29 120</b>

#### NOT 13, SKULDER TILL

##### KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,18 %	11 704 500	11 970 500
<b>Summa</b>			<b>11 704 500</b>	<b>11 970 500</b>
Varav kortfristig del			266 000	266 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 374 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

##### INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	1 195	3 208
Löner	0	9 900
Förutbetalda avgifter/hyror	62 400	52 560
<b>Summa</b>	<b>63 595</b>	<b>65 668</b>

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 300 000	13 300 000

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det är beslutat att avgiften kommer öka stegvis under 2024. Avsikt med ökad avgift är att ta höjd för eventuella ökade räntekostnader samt fortsätta att bygga buffert. Beslutad ökning enligt följande: Nuvarande avgift: 4850kr Januari-mars 2024: 5200kr April-juni 2024: 5550kr From juli 2024: 5900kr.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jörgen Wedenholt  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alexander Zakrisson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Erik Oscar Arvidsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Allik  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eva Yng  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.03.2024 13:08

SENT BY OWNER:  
Eva Yng · 21.03.2024 08:27

DOCUMENT ID:  
SJ9L-DtR6

ENVELOPE ID:  
B1uLZwKRa-SJ9L-DtR6

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Brf Brittsbo Ängar 1.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Jörgen Andre Wedenholt jorgenpersson44@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 10:40 22.03.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/22) IP: 83.252.6.126
2. BO UNO ALEXANDER ZAKRISSON Aleczakrisson@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 14:58 24.03.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/20) IP: 78.79.234.146
3. MARTIN ALLIK allikmartin1@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 15:11 24.03.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/03) IP: 31.209.42.214
4. Erik Oscar Arvidsson oscararvidsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 07:58 25.03.2024 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/10) IP: 83.140.76.72
5. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	25.03.2024 13:08 25.03.2024 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brittsbo Ängar 1  
Org.nr. 769629-4029

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brittsbo Ängar 1 för år 2023.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brittsbo Ångar 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Yng

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.03.2024 13:07

SENT BY OWNER:  
Eva Yng · 25.03.2024 13:06

DOCUMENT ID:  
Byq2\_kkkC

ENVELOPE ID:  
SJE020yJyC-Byq2\_kkkC

DOCUMENT NAME:  
001 Revisionsberättelser ISA\_FöreningarBrf brittbo.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	25.03.2024 13:07 25.03.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed