



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Ängen i Vänersborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ängen med säte i Vänersborg org.nr. 769635-7172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-23.

Slutbesiktning skedde i oktober 2021 och inflyttningar påbörjades i oktober 2021.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänersborg Vallen 1	2020-07-14	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Under året har föreningen köpt in olja och oljat in pergola och andra trädetaljer.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2456
44	p-platser	0
Totalt 76 objekt		2456

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingvar Majlöv	Suppleant	2023-08-24
Andreas Kettunen	Ordförande	2023-08-24
Karin Uppström	Ledamot	2023-08-24
Fredrik Jonsson	Ledamot	2023-08-24
Lejla Delkic	Ledamot	2022-07-01
Vilma Hagberg Utgren	Ledamot	2022-07-01
Anders Olsson	Suppleant	2023-08-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingvar Majlöv, Andreas Kettunen, Karin Uppström, Fredrik Jonsson, Lejla Delkic, Vilma Hagberg Utgren och Anders Olsson.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Majlöv, Andreas Kettunen, Karin Uppström, Fredrik Jonsson och Lejla Delkic.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision Sverige AB, vald av föreningen, samt suppleant Magnus Emilsson, BoRevision Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 28 st varav 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har två andelstal, kapital och drift.

Budgeten för 2024 har fastställts och beslut om att höja avgiften med 6%. Höjningen gäller endast andelstalet för drift, andelstal för kapital lämnas oförändrade.

Avgiftshöjningen orsakas till största delen av ökade räntekostnader.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar och ekonomisk plan.

Föreningen har 5 stycken lån med olika förfallodatum. Ett lån kommer att villkorsändras i slutet på 2024 och då kommer en extra amortering göras på 1 miljon.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmast 5 åren:

Ska utöka sopsorteringen då det kommit nya regler för fastighetsägare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 1 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	401	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 112	13 269	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 112	13 269	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	17	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	139	101	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	777	777	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	834	830	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 047	2 036	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	323	0	0	0
Soliditet, %	63	63	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 396 000	0	0	48 396 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 200 000	0	0	7 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	138 000	0	121 655	259 655
S:a bundet eget kapital, kr	55 734 000	0	121 655	55 855 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-127 449	323 442	-121 655	74 338
Årets resultat, kr	323 442	-323 442	130 012	130 012
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	195 993	0	8 357	204 350
S:a eget kapital, kr	55 929 993	0	130 012	56 060 005

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 345 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	195 993
Årets resultat, kr	130 012
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 345
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	204 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	204 350

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 047 275	2 037 432
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 047 275	2 037 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-798 373	-625 424
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 862	-81 792
Personalkostnader	Not 5	-30 056	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-661 419	-661 419
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 577 710	-1 368 634
RÖRELSERESULTAT		469 565	668 797
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 877	8 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 430	-353 860
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-339 554	-345 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 012	323 442
ÅRETS RESULTAT		130 012	323 442

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	87 037 163	87 698 581
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		87 037 163	87 698 581
Summa anläggningstillgångar		87 037 163	87 698 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 881	4 509
Övriga fordringar	Not 8	1 284 546	90 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	38 189	35 331
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 327 616	129 840
Kassa och bank	Not 10	219 698	1 015 523
<i>Summa kassa och bank</i>		219 698	1 015 523
Summa omsättningstillgångar		1 547 314	1 145 362
SUMMA TILLGÅNGAR		88 584 477	88 843 943

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 596 000	55 596 000
Fond för yttre underhåll	259 655	138 000
Summa bundet eget kapital	55 855 655	55 734 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	74 338	-127 449
Årets resultat	130 012	323 442
Summa fritt eget kapital	204 349	195 993
Summa eget kapital	56 060 004	55 929 993
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 25 196 536	25 514 024
Summa långfristiga skulder	25 196 536	25 514 024
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 005 992	7 074 240
Leverantörsskulder	18 535	16 273
Skatteskulder	0	87 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 303 409	222 298
Summa kortfristiga skulder	7 327 936	7 399 927
Summa skulder	32 524 472	32 913 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	88 584 477	88 843 943

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	469 565	668 797
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	661 419	661 419
	<u>1 130 984</u>	<u>1 330 216</u>
Erhållen ränta	11 877	8 505
Erlagd ränta	-351 430	-353 860
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>791 430</u>	<u>984 861</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 973	1 174 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 743	-561 019
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>841 661</u>	<u>1 598 171</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-385 736	-11 157 398
Inbetalda insatser	0	7 014 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-385 736</u>	<u>-4 143 398</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	455 925	-2 545 227
Likvida medel vid årets början	1 015 523	3 560 749
Likvida medel vid årets slut	<u>1 471 448</u>	<u>1 015 523</u>
	455 925	-2 545 227

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar och ekonomisk plan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter drift	1 629 072	1 625 883
Årsavgifter kapital	195 888	198 807
Hysesintäkt garage och bilplatser	126 800	123 980
Årsavgift vatten	82 153	82 521
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	13 192	5 161
Övriga primära intäkter och ersättningar	170	1 080
	2 047 275	2 037 432
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 673	-519
El	-31 813	-32 355
Uppvärmning	-210 398	-151 666
Vatten	-98 036	-63 058
Renhållning	-25 033	-30 876
TV, bredband, iptelefoni	-65 092	-65 272
Serviceavtal	-20 377	-22 080
Förvaltningskostnader	-290 113	-212 752
Försäkringar	-23 441	-19 403
Periodiskt underhåll	-16 345	0
Övriga driftskostnader	-11 054	-27 443
	-798 373	-625 424
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-16 345	0
	-16 345	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 375	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-59 068	-53 130
Förbrukningsinventarier	0	-11 162
Stämma och styrelse	-7 419	0
	-87 862	-81 792
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 000	0
Sociala avgifter	-6 056	0
	-30 056	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-661 419	-661 419
	-661 419	-661 419

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

79 370 000

79 370 000

Ingående anskaffningsvärde mark

9 100 000

9 100 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**88 470 000****88 470 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-771 419

-110 000

Årets avskrivningar byggnader

-661 419

-661 419

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 432 837****-771 419****Utgående redovisat värde****87 037 163****87 698 581**

Redovisade värden byggnader

77 937 163

78 598 581

Redovisade värden mark

9 100 000

9 100 000

Fastighetsbeteckning:

Vallen 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

0

Bostäder hyreshus

2021

43 000 000

9 600 000

52 600 000

52 600 000

Lokaler

0

43 000 000**9 600 000****52 600 000****52 600 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

32 974 000

32 974 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**32 974 000****32 974 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 251 750

0

Skattekonto

1 917

90 000

Övriga fordringar

30 879

0

1 284 546**90 000****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 189

35 331

38 189**35 331****Not 10 KASSA OCH BANK**

Danske bank

219 698

1 015 523

219 698**1 015 523**

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,95%	2024-12-30	6 688 504	1 068 248
Danske Bank	1,10%	2025-12-30	6 688 504	68 248
Danske Bank	1,25%	2026-12-30	6 761 016	68 992
Danske Bank	1,25%	2026-12-30	5 376 000	112 000
Danske Bank	4,26%	2027-12-29	6 688 504	68 248
			32 202 528	1 385 736
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 196 536
Nästa års amortering av långfristig skuld				317 488
Lån som ska konverteras inom ett år				6 688 504
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				7 005 992
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 542 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				29 273 848
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 188	972
Förutbetalda årsavgifter och hyror	154 838	157 326
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 384	64 000
	303 409	222 298

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Kettunen.....
Vilma Hagberg Utgren.....
Lejla Delkic.....
Fredrik Jonsson.....
Karin Uppström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängen i Vänersborg, org.nr. 769635-7172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängen i Vänersborg för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ången i Vänersborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Ängen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS KETTUNEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:39:41



KARIN UPPSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:19:38



VILMA HAGBERG UTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:01:11



LEJLA DELKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:28:56



FREDRIK JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:26:37



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 15:48:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Ängen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 15:48:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.