

# Årsredovisning 2023

Brf Ängsnyckeln

716445-0715



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsnyckeln

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
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
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 kommit 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.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-08-24. Stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 3:10	1992	Kungsbacka

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 963 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars-Göran Olerius	Ordförande
Fredrik Åhlin	Styrelseledamot
Marielle Claesson	Styrelseledamot
Veronica Sandblom	Styrelseledamot
Ing-Marie Wallin	Suppleant
Niklas Jönrup	Suppleant

### Valberedning

Kerstin Axelsson  
Jessica Bruce

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Rolf Lindström    Revisor    G. E. Nilssons Revisionsberättelse AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-10. Inval av ordförande..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

## Utförda historiska underhåll

**2013** ● Målning och reparation av fasadpaneler, mm

## Planerade underhåll

**2024** ● Målning och reparation av fasadpaneler, mm

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Försäkring	Dina Försäkringar
VA	Kungsbacka kommun

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smekalles Ängs Samfällighetsförening, med en andel på 29.67%.

Samfälligheten förvaltar vägar, renhållning, allmänna ytor, TV och bredband, VA och gemensamhetsanläggningar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 927 033	1 761 982	1 796 846	1 522 180
Resultat efter fin. poster	35 319	406 142	402 185	80 190
Soliditet (%)	65	64	63	63
Yttre fond	890 000	801 000	712 000	623 000
Taxeringsvärde	68 968 000	68 968 000	68 968 000	50 615 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	664	606	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 693	8 814	8 936	9 057
Skuldsättning per kvm totalyta	8 693	8 814	8 936	9 057
Sparande per kvm totalyta	161	273	272	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	36	35	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	1,06	0,72	1,00
Räntekänslighet (%)	13,37	14,86	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 62 029 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 996 000	-	-	29 996 000
Upplåtelseavgifter	14 544 000	-	-	14 544 000
Fond, yttre underhåll	801 000	-	89 000	890 000
Balanserat resultat	2 191 578	401 919	-89 000	2 504 497
Årets resultat	401 919	-401 919	29 644	29 644
<b>Eget kapital</b>	<b>47 934 497</b>	<b>0</b>	<b>29 644</b>	<b>47 964 142</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 504 497
Årets resultat	29 644
<b>Totalt</b>	<b>2 534 142</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 534 142
Balanseras i ny räkning	0
	<b>2 534 142</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>			
Nettoomsättning	2	1 966 884	1 802 387
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 966 884</b>	<b>1 802 387</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-726 104	-604 883
Övriga externa kostnader	8	-58 716	-57 696
Personalkostnader	9	-51 738	-51 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 128	-403 128
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 239 686</b>	<b>-1 117 621</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>727 197</b>	<b>684 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 306	747
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-738 184	-279 371
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-691 878</b>	<b>-278 624</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>35 319</b>	<b>406 142</b>
<b>Skatt</b>		<b>-5 675</b>	<b>-4 223</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>29 644</b>	<b>401 919</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	71 299 079	71 702 207
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 299 079</b>	<b>71 702 207</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 299 079</b>	<b>71 702 207</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 921	6 060
Övriga fordringar	12	2 744	1 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 862	127 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 527</b>	<b>134 880</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	14	1 759 851	1 529 745
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 759 851</b>	<b>1 529 745</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 066 765	1 063 861
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 066 765</b>	<b>1 063 861</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 920 143</b>	<b>2 728 486</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 219 222</b>	<b>74 430 693</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 540 000	44 540 000
Fond för yttre underhåll		890 000	801 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 430 000</b>	<b>45 341 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 504 497	2 191 578
Årets resultat		29 644	401 919
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 534 142</b>	<b>2 593 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 964 142</b>	<b>47 934 497</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 297 000	8 387 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 297 000</b>	<b>8 387 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 460 000	17 730 000
Leverantörsskulder		88 646	124 324
Skatteskulder		31 059	24 384
Övriga kortfristiga skulder		37 678	4 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	340 697	226 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 958 080</b>	<b>18 109 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 219 222</b>	<b>74 430 693</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>727 197</b>	<b>684 766</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	403 128	403 128
	<b>1 130 325</b>	<b>1 087 894</b>
Erhållen ränta	36 089	747
Erlagd ränta	-639 083	-248 082
Betald inkomstskatt	-5 675	-4 223
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>521 656</b>	<b>836 336</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 570	173 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 783	-235 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>593 009</b>	<b>774 081</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 759 851	0
Avyttring av finansiella tillgångar	1 529 745	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-230 106</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-360 000	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 903</b>	<b>414 081</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 063 861</b>	<b>649 780</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 066 765</b>	<b>1 063 861</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsnyckeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, hushållsavgift och del fastighetsavgift.

#### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,75 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 865 004	1 695 444
Vatten	62 029	62 914
Övriga intäkter	-2	3 623
Övriga årsavgifter	39 852	40 406
<b>Summa</b>	<b>1 966 884</b>	<b>1 802 387</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	11 059	10 841
<b>Summa</b>	<b>11 059</b>	<b>10 841</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	4 784
Reparation p.g.a. skadegörelse	13 528	0
<b>Summa</b>	<b>13 528</b>	<b>4 784</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	37 250	0
<b>Summa</b>	<b>37 250</b>	<b>0</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	106 426	103 523
<b>Summa</b>	<b>106 426</b>	<b>103 523</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 891	51 121
Övrigt	1 875	0
Samfällighet	251 324	195 016
Fastighetsskatt	250 751	239 598
<b>Summa</b>	<b>557 841</b>	<b>485 735</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 915	682
Övriga förvaltningskostnader	14 073	11 899
Revisionsarvoden	5 625	5 625
Ekonomisk förvaltning	37 104	39 490
<b>Summa</b>	<b>58 716</b>	<b>57 696</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 500	39 925
Sociala avgifter	11 238	11 989
<b>Summa</b>	<b>51 738</b>	<b>51 914</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	738 080	278 859
Övriga räntekostnader	104	512
<b>Summa</b>	<b>738 184</b>	<b>279 371</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	76 000 000	76 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 297 793	-3 894 665
Årets avskrivning	-403 128	-403 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 700 921</b>	<b>-4 297 793</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>71 299 079</b>	<b>71 702 207</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 250 000</i>	<i>22 250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 135 000	37 135 000
Taxeringsvärde mark	31 833 000	31 833 000
<b>Summa</b>	<b>68 968 000</b>	<b>68 968 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 744	1 059
<b>Summa</b>	<b>2 744</b>	<b>1 059</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 706	64 719
Försäkringspremier	4 515	58 406
Räntor	0	1 544
Förvaltning	4 424	3 092
Inkomsträntor	10 217	0
<b>Summa</b>	<b>77 862</b>	<b>127 761</b>

### NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering 2	1 759 851	1 529 745
<b>Summa</b>	<b>1 759 851</b>	<b>1 529 745</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-12-18	1,10 %	8 387 000	8 507 000
Nordea Hypotek	2024-01-18	4,53 %	8 953 000	9 073 000
Nordea Hypotek	2026-01-21	3,65 %	8 417 000	8 537 000
<b>Summa</b>			<b>25 757 000</b>	<b>26 117 000</b>
Varav kortfristig del			17 460 000	17 730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 957 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Utgiftsräntor	163 734	64 633
Förutbetalda avgifter/hyror	170 963	155 417
Beräknat revisionsarvode	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>340 697</b>	<b>226 050</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 460 000	31 460 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbacka kommun

---

Fredrik Åhlin  
Styrelseledamot

---

Lars-Göran Olerius  
Ordförande

---

Marielle Claesson  
Styrelseledamot

---

Veronica Sandblom  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

G. E. Nilssons Revisionsbyrå AB  
Rolf Lindström  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 13:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.04.2024 15:23

DOCUMENT ID:

BJlIH1mpbC

ENVELOPE ID:

B1xsS17TZA-BJlIH1mpbC

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsnyckeln, 716445-0715 - Årsredovisning 2023.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VERONICA THÉRESE SANDBLOM veronica.sandblom@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:36 29.04.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/28) IP: 31.193.207.13
2. Lars-Göran Olerius lasseolerius@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:38 29.04.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/13) IP: 31.208.29.134
3. Marielle Claesson marielle.l.claesson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 19:29 29.04.2024 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/11) IP: 83.191.105.148
4. Fredrik Åhlin ahlin82@yahoo.com	Signed Authenticated	29.04.2024 20:00 29.04.2024 19:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/19) IP: 83.251.17.191
5. ROLF LINDSTRÖM rolf.lindstrom@genrab.se	Signed Authenticated	30.04.2024 13:40 30.04.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/04) IP: 37.26.152.230

\* 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 BRF Ängsnyckeln  
Org.nr 716445-0715

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ängsnyckeln för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Ängsnyckelns 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 BRF Ängsnyckeln 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 lämpligt, 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Ängsnyckeln 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg 2024-

Rolf Lindström



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 09:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.04.2024 15:23

DOCUMENT ID:

BkNory7aWR

ENVELOPE ID:

BkjS1QpbA-BkNory7aWR

DOCUMENT NAME:

Revberättelse BRF Ängsnyckeln 230101-231231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF LINDSTRÖM rolf.lindstrom@genrab.se	Signed Authenticated	30.04.2024 09:45 30.04.2024 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/04) IP: 37.26.152.230

\* 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