

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ängelholmshus nr 2  
Org nr: 739400-1049

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	63
3 rum och kök	22

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	20
Antal p-platser	44

Total bostadsarea	5 294 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	543 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	9 588 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	51 188 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 188 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 202 tkr och planerat underhåll för 752 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.



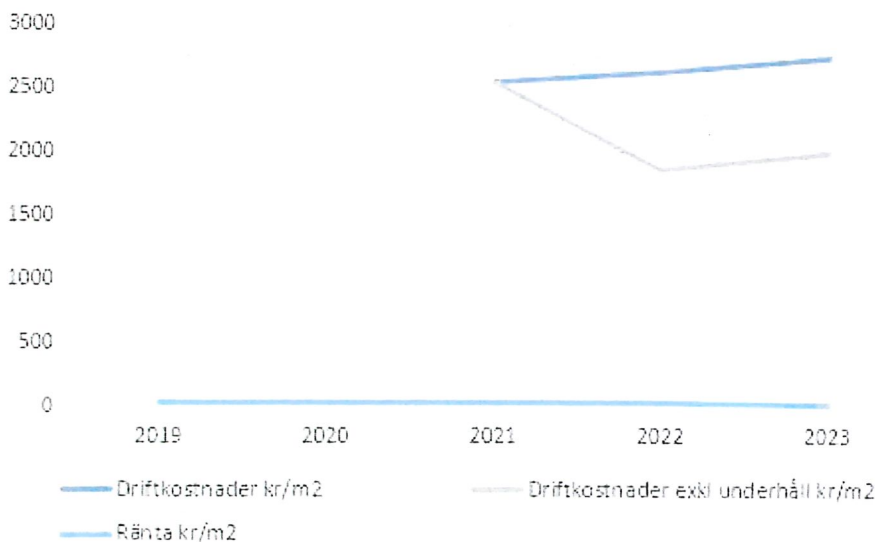
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 190	4 594	4 529	-	-
Rörelsens intäkter	4 793	4 702	4 614	-	-
Resultat efter finansiella poster*	426	610	777	-	-
Årets resultat	426	610	777	-	-
Resultat exkl avskrivningar	1 188	1 372	1 539	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	188	372	539	-	-
Balansomslutning	24 908	24 984	25 932	-	-
Årets kassaflöde	528	690	-	-	-
Soliditet %*	39	37	37	-	-
Likviditet %	115	647	347	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	86	97	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	686	766	757	757	738
Driftkostnader kr/kvm	472	2 635	2 559	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	343	1 870	2 559	-	-
Energikostnad kr/kvm*	170	171	287	-	-
Underhållsfond kr/kvm	997	955	869	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	172	172	172	-	-
Sparande kr/kvm*	260	367	1 300	-	-
Ränta kr/kvm	26	28	32	33	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 495	2 590	2 686	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 747	2 852	2 956	3 070	3 355
Räntekänslighet %*	3,5	3,7	3,3	-	-

#### \* obligatoriska nyckeltal

Nyckeltalen har utökats från och med år 2023, där visa av nyckeltalen är obligatoriska. Tidigare år visades de nyckeltal som redovisas.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	139 838	0	0	5 564 701	2 929 214	610 363
Disposition enl. årsstämmobeslut					610 363	-610 363
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-752 500	752 500	
Årets resultat						425 889
Vid årets slut	139 838	0	0	5 812 201	3 292 077	425 889

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 539 576
Årets resultat	425 889
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	752 500
<b>Summa</b>	<b>3 717 965</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 717 965

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

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	20 018 651	20 750 252
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	45 391	75 817
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 064 041</b>	<b>20 826 069</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 064 041</b>	<b>20 826 069</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 577	0
Övriga fordringar	Not 13	47 340	21 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	193 840	66 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>245 757</b>	<b>87 874</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 597 863	4 069 840
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 597 863</b>	<b>4 069 840</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 843 620</b>	<b>4 157 713</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 907 661</b>	<b>24 983 782</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	425 889	610 363
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	762 028	762 028
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 187 916</b>	<b>1 372 390</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-157 883	876 439
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	52 390	-1 004 073
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 082 423</b>	<b>1 244 757</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-554 400	-554 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-554 400</b>	<b>-554 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>528 023</b>	<b>690 045</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 069 840</b>	<b>3 379 795</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 597 863</b>	<b>4 069 840</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 575 329	4 055 294
Årsavgifter, lokaler	57 060	0
Hyror, lokaler	454 128	445 669
Hyror, garage	56 592	49 478
Hyror, p-platser	49 045	43 290
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 184	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-170	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 189 800</b>	<b>4 593 731</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	178 560	0
Övriga avgifter	2 688	0
Balkonginglasning	349 740	0
Övriga ersättningar	7 790	0
Övriga sidointäkter	38 580	102 477
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-162
Övriga rörelseintäkter	25 769	5 760
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>603 126</b>	<b>108 075</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-752 500	-764 326
Reparationer	-201 707	-155 690
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 468	-175 880
Försäkringspremier	-116 155	-154 620
Kabel- och digital-TV	-192 387	-182 748
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 432	0
Obligatoriska besiktningar	-74 334	-4 208
Snö- och halkbekämpning	-43 725	0
Förbrukningsinventarier	-32 554	-21 151
Fordons- och maskinkostnader	-7 180	0
Vatten	-174 146	-187 740
Fastighetsel	-105 528	-78 178
Uppvärmning	-713 327	-728 988
Sophantering och återvinning	-111 575	-114 913
Förvaltningsarvode drift	-41 921	-75 831
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 749 940</b>	<b>-2 644 273</b>





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-153 157	-158 821
Övriga räntekostnader	-1 486	27
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-154 643</b>	<b>-158 794</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	31 000 010	31 000 010
Mark	3 942 117	3 942 117
	<b>34 942 127</b>	<b>34 942 127</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-14 191 875	-13 460 274
Årets avskrivningar	-731 602	-731 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 923 477</b>	<b>-14 191 875</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>20 018 651</b>	<b>20 750 252</b>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	3 188 000	3 188 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 188 000</b>	<b>51 188 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>40 407 000</i>	<i>40 407 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 781 000</i>	<i>10 781 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	658 042	658 042
	<b>658 042</b>	<b>658 042</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Ingående avskrivningar	-582 226	-551 800
Årets avskrivning	-30 426	-30 426
	<b>-612 652</b>	<b>-582 226</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>45 391</b>	<b>75 817</b>
--------------------------------------	---------------	---------------



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,04%	2026-05-25	5 990 000,00	0,00	200 000,00	5 790 000,00
SWEDBANK	0,89%	2024-08-23	3 260 000,00	0,00	150 000,00	3 110 000,00
SWEDBANK	1,10%	2025-02-25	5 846 935,00	0,00	204 400,00	5 642 535,00
<b>Summa</b>			<b>15 096 935,00</b>	<b>0,00</b>	<b>554 400,00</b>	<b>14 542 535,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 110 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	106 298	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	453 497
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>106 298</b>	<b>453 497</b>

#### Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	15 951	-159 929
Debiterad preliminärskatt	0	175 880
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 951</b>	<b>15 951</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	4 031	0
Skuld sociala avgifter och skatter	64 685	12 971
Clearing	180	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 895</b>	<b>12 971</b>



Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Karlsson

Göran Lindblad

Jesper Anderberg

Magnus Sandberg

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

Ben Majaherzadeh-Heidari  
Auktoriserad Revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2

Org.nr 739400-1049

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 de 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. De 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 iverkliga 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

# Fineasity

Financials made easy

- 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.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

---

Ben Mahajerzadeh-Heidari  
Auktoriserad revisor

