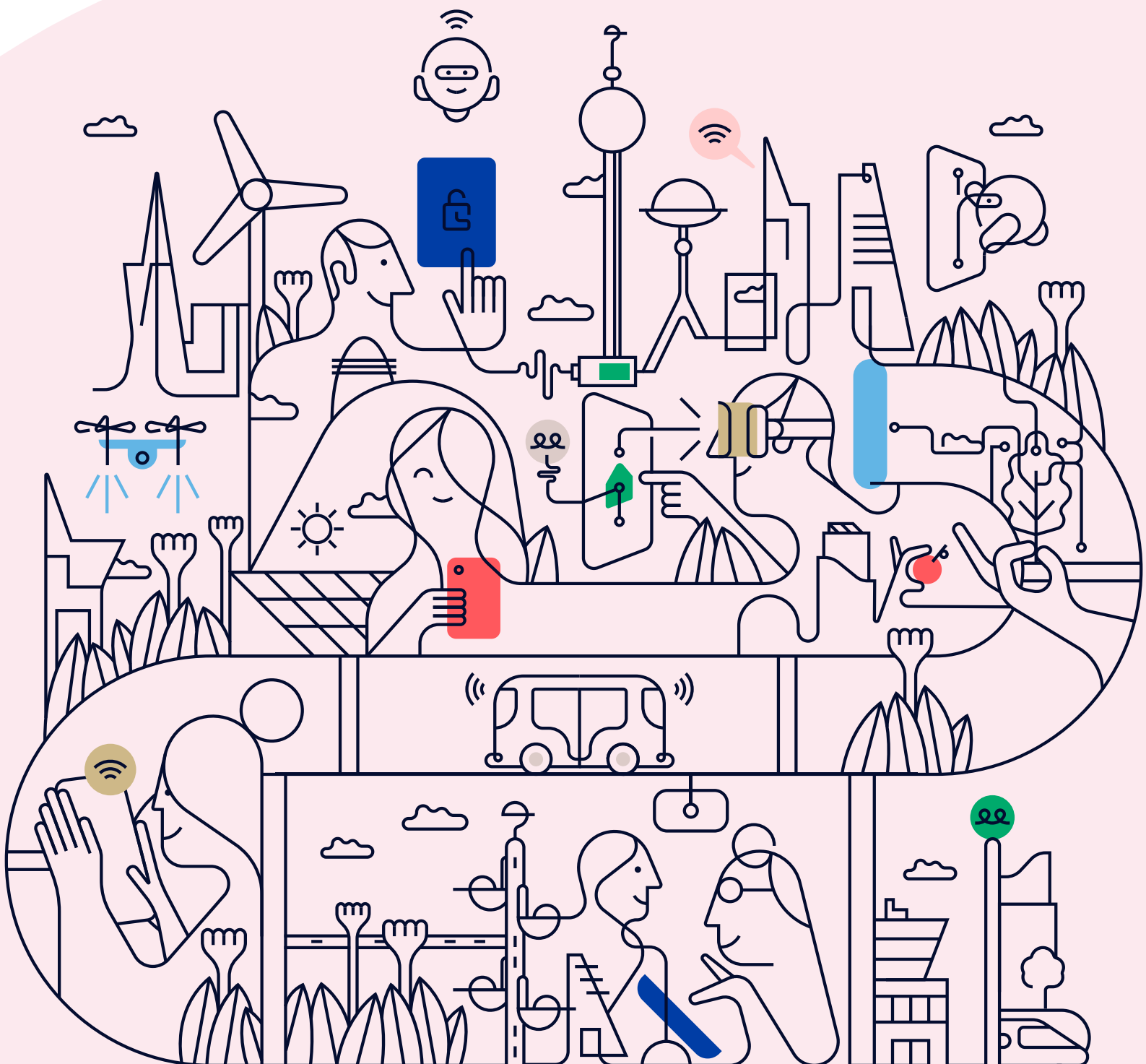




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängen Tjuvkil

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-27.

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
Tjuvkil 2:193	2019	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 10 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 2912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Rodéhn	Styrelseledamot/Kassör
Lars Ullnert	Styrelseledamot/Ordförande
Kerstin Wolme	Styrelseledamot/Sekreterare
Ingalill Samuelsson	Styrelseledamot
Fredrik Söderberg	Suppleant
Mattias Högberg	Suppleant

Valberedning

Linnea Mähl Ekholm
Felicia Hedström
Jenny Wallin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer

Eva Johansson Extern revisor Frejs Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-02. Extrastämma för justering av styrelse, avgående Jan Karlsson och Ann Zachau, tillträdande Lars Ullnert och Filip Rodéhn.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-30. Ordinarie stämma som ajourneras pga tid behövs att hitta handlingar för 5-årsbesiktning.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-19. Extrastämman för röstning om skadeståndskrav ska ställas eller ej. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Installation av laddstolpar

Planerade underhåll

2025 ● Bristfälligheter uppkomna vid femårsbesiktningen, NCC hävdar ej garanti

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Support/debitering elförbrukn laddstolpar	Elaway
Telia TV Lagom	Telia
Tvätt av sopkärl	KärlTvätt Sverige

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tjuvkil Dalen Samfällighetsförening, med en andel på 75%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar Porsholmsvägen och lekplatsen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024, i februari, höjdes avgifterna med 20%.

Flerårsbudgeten från 2021 skall uppdateras i samband med upprättande av ny underhållsplan, detta skall utföras under 2025.

Två av lånen (totalt finns tre) med bunden ränta löpte ut i augusti och löper just nu på rörlig ränta (3mån)

Förändringar i avtal

Avtal med Kärna trädgårdsentreprenad, för att sköta om grönytor och buskar/häckar, sades upp inför säsongen 2024.

Teknisk förvaltning hos SBC sades upp under 2024.

Avtal kring vinterväghållning är säkerställt och har upprättats.

Övriga uppgifter

5-års garantibesiktning utförd med besiktningsmän där vissa fel och brister påvisats. Totalentreprenören NCC bestrider femårsbesiktningen, med undantag för ett fåtal mindre punkter.

Handlingar från föreningens sida som kan styrka att de är garantiärenden saknas och föreningen riskerar åtgärda och bekosta bristerna själva. Avgående styrelse fick inte ansvarsfrihet och vidare följdes en medlemsstyrd utredning. Utredningen landar i att ett skadeståndskrav upprättas mot tidigare ordförande.

Styrelsen har upprättat råd för olika områden för att få alla medlemmar engagerade och öka transparensen.

Den befintliga underhållsplanen som är uppdaterad 2024 har visat sig ha väsentliga brister och behöver en ordentlig genomlysning 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 500 328	2 111 194	1 984 355	1 974 362
Resultat efter fin. poster	-2 041 801	-2 081 563	-1 907 981	-1 871 165
Soliditet (%)	70	71	71	71
Yttre fond	443 675	285 275	385 044	226 644
Taxeringsvärde	52 800 000	52 800 000	52 800 000	43 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	842	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	97,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 213	13 340	13 468	13 618
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 213	13 340	13 468	13 618
Sparande per kvm totalyta, kr	219	203	323	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	11	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	70	60	55
Energikostnad per kvm totalyta, kr	94	90	70	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	1,84	-	-
Räntekänslighet (%)	15,69	18,75	-	-

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 belänad 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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort stora avskrivningar som ligger till grund för förlusten. Avskrivningar är en nödvändig del av att hantera föreningens tillgångar och säkerställa att dessa redovisas korrekt över tid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	102 464 000	-	-	102 464 000
Fond, yttre underhåll	285 275	-	158 400	443 675
Balanserat resultat	-5 840 105	-2 081 563	-158 400	-8 080 068
Årets resultat	-2 081 563	2 081 563	-2 041 801	-2 041 801
Eget kapital	94 827 607	0	-2 041 801	92 785 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 921 668
Årets resultat	-2 041 801
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 400
Totalt	-10 121 869
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-10 121 869

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 500 328	2 111 194
Övriga rörelseintäkter	3	4 461	9 630
Summa rörelseintäkter		2 504 789	2 120 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-563 164	-665 858
Övriga externa kostnader	8	-281 153	-108 258
Personalkostnader	9	-66 354	-62 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 679 072	-2 671 735
Summa rörelsekostnader		-3 589 742	-3 508 327
RÖRELSERESULTAT		-1 084 953	-1 387 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 616	22 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 000 464	-716 819
Summa finansiella poster		-956 848	-694 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 041 801	-2 081 563
ÅRETS RESULTAT		-2 041 801	-2 081 563

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	128 972 370	131 563 398
Maskiner och inventarier	12	711 731	799 775
Summa materiella anläggningstillgångar		129 684 101	132 363 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 684 101	132 363 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 087	7 392
Övriga fordringar	13	19 326	229 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 354	10 680
Summa kortfristiga fordringar		109 767	247 733
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 254 715	720 621
SBC klientmedel i SHB		791 290	796 614
Summa kassa och bank		2 046 005	1 517 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 155 772	1 764 968
SUMMA TILLGÅNGAR		131 839 873	134 128 141

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 464 000	102 464 000
Fond för yttre underhåll		443 675	285 275
Summa bundet eget kapital		102 907 675	102 749 275
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 080 068	-5 840 105
Årets resultat		-2 041 801	-2 081 563
Summa ansamlad förlust		-10 121 869	-7 921 668
SUMMA EGET KAPITAL		92 785 806	94 827 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 690 000	0
Summa långfristiga skulder		12 690 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 785 000	38 846 250
Leverantörsskulder		95 746	68 948
Övriga kortfristiga skulder		911	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	482 410	385 336
Summa kortfristiga skulder		26 364 067	39 300 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 839 873	134 128 141

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 084 953	-1 387 504
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 679 072	2 671 735
	1 594 119	1 284 231
Erhållen ränta	43 435	22 759
Erlagd ränta	-945 827	-618 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	691 727	688 405
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	138 147	55 371
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 146	-88 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	900 019	655 081
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	600 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-371 250	-371 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-371 250	-371 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	528 769	883 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 517 235	633 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 046 005	1 517 235

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	1 - 4,09 %
Installationer	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 451 968	2 072 160
Elintäkter laddstolpe moms	42 686	35 361
Pantsättningsavgift	2 244	1 050
Överlåtelseavgift	2 746	2 626
Administrativ avgift	686	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	2 500 328	2 111 194

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	2 948
Återbäring försäkringsbolag	4 461	6 682
Summa	4 461	9 630

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	79 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 344
Besiktningar	17 325	0
Myndighetstillsyn	29 750	0
Gårdkostnader	8 107	11 105
Gemensamma utrymmen	5 951	0
Sophantering	0	4 094
Snöröjning/sandning	6 360	16 569
Serviceavtal	2 403	0
Förbrukningsmaterial	10 885	1 726
Summa	80 781	115 338

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	0	3 128
Summa	0	3 128

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	69 021	58 902
Vatten	204 533	202 903
Sophämtning/renhållning	81 735	109 921
Summa	355 289	371 726

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 042	67 140
Kabel-TV	42 720	42 720
Bredband	8 608	10 529
Samfällighetsavgifter	16 723	55 277
Summa	127 093	175 666

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	987
Tele- och datakommunikation	6 148	3 257
Juridiska åtgärder	44 409	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 375	22 813
Styrelseomkostnader	2 772	1 578
Fritids och trivselkostnader	289	434
Föreningskostnader	3 788	2 651
Förvaltningsarvode enl avtal	77 302	59 195
Överlåtelsekostnad	1 433	3 939
Pantsättningskostnad	1 719	1 050
Korttidsinventarier	11 928	0
Administration	4 632	4 146
Konsultkostnader	98 988	8 208
Summa	281 153	108 258

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 495	48 300
Arbetsgivaravgifter	13 859	14 176
Summa	66 354	62 476

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 000 464	716 819
Summa	1 000 464	716 819

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 724 473	142 724 473
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 724 473	142 724 473
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 161 075	-8 570 047
Årets avskrivning	-2 591 028	-2 591 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 752 103	-11 161 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 972 370	131 563 398
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>598 416</i>	<i>598 416</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	52 800 000	52 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	880 482	0
Inköp	0	880 482
Utgående anskaffningsvärde	880 482	880 482
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-80 707	0
Avskrivningar	-88 044	-80 707
Utgående avskrivning	-168 751	-80 707
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	711 731	799 775

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 462	242
Momsavräkning	9 864	220 121
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 298
Summa	19 326	229 661

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 174	0
Förutbet försäkr premier	63 175	0
Förutbet kabel-TV	10 680	10 680
Upplupna intäkter	4 144	0
Upplupna ränteintäkter	181	0
Summa	86 354	10 680

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,42 %	12 825 000	12 960 000
Swedbank	2027-01-25	3,42 %	12 825 000	12 960 000
Swedbank	2025-02-28	4,17 %	12 825 000	12 926 250
Summa			38 475 000	38 846 250
Varav kortfristig del			25 785 000	38 846 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 450 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 111	0
Uppl kostn el	7 991	8 522
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	20 000
Uppl kostn räntor	166 012	111 375
Uppl kostnad Sophämtning	7 974	4 550
Uppl kostn bredband	638	780
Uppl kostnad arvoden	48 300	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbet hyror/avgifter	207 208	176 633
Summa	482 410	385 336

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 500 000	40 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari 2025 höjs avgifterna med 10% Skadeståndskravet är bestridet och därmed är skadeanmälan upprättad hos Dina Försäkringar.

Styrelsen har anlitat advokat/jurist för att hjälpa föreningen med processen gällande situationen kring femårsbesiktningen och där tillhörande frågor. Målsättningen är att föreningen skall få de fel/brister som uppkommit avhjälpta med minsta möjliga påverkar på föreningens ekonomi.

Underskrifter

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

Kerstin Wolme
Styrelseledamot/Sekreterare

Filip Rodéhn
Styrelseledamot/Kassör

Ingalill Samuelsson
Styrelseledamot

Lars Ullnert
Styrelseledamot/Ordförande

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

Frejs Revisorer
Eva Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 20:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 14:52

DOCUMENT ID:

BJPXRNITJI

ENVELOPE ID:

ry-L7rElA1e-BJPXRNITJI

DOCUMENT NAME:

Brf Ängen Tjuvkil, 769633-5376 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP GERHARD RODÉHN filip@marstrandsvav.se	 Signed Authenticated	25.03.2025 14:53 25.03.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.24
2. KERSTIN JOSEFINA WOLME kerstinwolme93@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 15:32 25.03.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.149
3. LARS ULLNERT lars.ullnert@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 16:46 25.03.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.129.221
4. INGALILL SAMUELSSON ilsamuel55@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 18:44 25.03.2025 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.104
5. EVA JOHANSSON ejn@frejs.se	 Signed Authenticated	25.03.2025 20:44 25.03.2025 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.37.50

* 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 Ängen Tjuvkil

Org.nr 769633-5376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängen Tjuvkil för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängen Tjuvkil för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Eva Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 20:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 14:52

DOCUMENT ID:

BJ-w7HVL61x

ENVELOPE ID:

HyG8QS4epJg-BJ-w7HVL61x

DOCUMENT NAME:

7-10 Revisionsberättelse att underteckna.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA JOHANSSON	 Signed	25.03.2025 20:43	eID	Swedish BankID
ejn@frejs.se	Authenticated	25.03.2025 20:42	Low	IP: 213.89.37.50

* 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