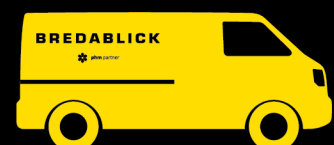


Bostadsrättsföreningen Ånäsvägen 20-22

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Ånäsvägen 20-22

Org.nr: 769615-9081

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ånäsvägen 20-22, 769615-9081, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-17 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett äkta bostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Viktor Jagefeldt	2025
Ledamot	John Patrik Ahlström	2025
Ledamot	Annika Cederqvist	2025
Ledamot	Ofelia Fredriksson	2025
Suppleant	Ella Werner	2025
Suppleant	Heidi Norman	2025
Suppleant	Monika Lindström	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Lawrence Liu
	a2 revision i Göteborg AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Nolemo och Rosemary Olsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Olskroken 25:10 i Göteborg kommun. Byggnaden har 13 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Ånäsvägen 20 och 22.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 2 lokaler samt 14 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	5	3	3

Total tomtarea:	1 124	kvm
Total bostadsarea:	894	kvm
- varav bostadsrättsarea:	816	kvm
- varav hyresrättsarea:	78	kvm
Total lokalarea:	140	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Café M M	70
Vegorummet Göteborg AB	70

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2025-12-31.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband	Telia
Städning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Avfallshantering	Renova och Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Energitjänsteavtal - Drifttillsyn	Göteborgs Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service
Fastighetsjour	Låsinväst

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 281 kr (42 003 kr 2023). Under räkenskapsåret har inga planerade underhålls utförts (2023 gjorde underhåll för 55 832 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 225 000 kr vilket motsvarar 218 kr/kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 2024 uppgår avsättningen till 29 955 kr vilket motsvarar 29 kr/kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.



Planerat underhåll

Spolning dagvattenbrunn
Byte tappvattenledningar
Renovering extra WC
Radonmätning
Byte dörrar, trapphusport, lokal och cykelrum
Byte ventiler och injustering värmesystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-31. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 16 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %. Inför 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % fr.o.m. 2025-01-01.

I årsavgiften ingår vatten och värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 126	1 065	983	1 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 143	- 278	- 129	18
Förändring av underhållsfond, tkr	30	30	30	23
Resultat efter fondförändringar, tkr	-174	-308	-97	-6
Sparande, kr/kvm	236	175	230	375
Soliditet, (%)	47	47	48	53
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	844	799	799	798
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	61	61	66	63
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	795	750	750	750
Bostadshyra kr/kvm	1 126	1 080	1 067	1 049
Driftskostnad kr/kvm	425	416	444	407
Energikostnad kr/kvm	184	178	179	172
Ränta kr/kvm	293	278	137	107
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	29	29	29	27
Skuldsättning kr/kvm	12 238	12 350	12 439	10 114
Räntekänslighet (%)	20	21	21	17
Snittränta, (%)	2.4	2.25	1.1	1.05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 943 164	291 707	- 2 160 377	- 278 497
Disposition enligt föreningsstämma			-278 497	278 497
Avsättning till underhållsfond		29 955	-29 955	
Anspråktagande av underhållsfond				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 142 678
Vid årets slut	13 943 164	321 662	- 2 468 829	- 142 678

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 438 874
Årets resultat före fondförändring	- 142 678
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 29 955
Anspråktagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 2 611 507

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 611 507
Totalt	- 2 611 507

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 065 018

1 000 513

Övriga rörelseintäkter

3

61 306

64 136

Summa rörelseintäkter

1 126 324

1 064 649

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-21 281

-42 003

Planerat underhåll

5

0

-55 832

Driftskostnader

6

-439 468

-443 443

Övriga kostnader

7

-92 545

-84 299

Personalkostnader

8

-32 855

-32 855

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-386 413

-403 986

Summa rörelsekostnader

-972 562

-1 062 418

RÖRELSERESULTAT

153 762

2 231

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

6 699

6 674

Räntekostnader

-303 139

-287 402

Summa finansiella poster

-296 440

-280 728

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-142 678

-278 497

RESULTAT FÖRE SKATT

-142 678

-278 497

ÅRETS RESULTAT

-142 678

-278 497



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	23 866 390	24 235 817
Inventarier, maskiner och installationer	12	100 356	117 342
Summa materiella anläggningstillgångar		23 966 746	24 353 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 966 746	24 353 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 627	13 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 266	24 951
Kundfordringar		6 631	0
Summa kortfristiga fordringar		56 524	38 285
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	609 087	533 022
Summa kassa och bank		609 087	533 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		665 611	571 307
SUMMA TILLGÅNGAR		24 632 357	24 924 466



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 943 164	13 943 164
Underhållsfond		321 662	291 707
Summa bundet eget kapital		14 264 826	14 234 871
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 468 829	-2 160 377
Årets resultat		-142 678	-278 497
Summa fritt eget kapital		-2 611 507	-2 438 874
SUMMA EGET KAPITAL		11 653 319	11 795 997
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	2 675 000	8 120 849
Summa långfristiga skulder		2 675 000	8 120 849
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 675 000	8 120 849
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	9 979 599	4 648 750
Förskott från kunder		26 262	26 262
Leverantörsskulder		28 126	45 324
Skatteskulder		2 413	1 880
Övriga skulder		0	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	267 638	285 120
Summa kortfristiga skulder		10 304 038	5 007 620
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 304 038	5 007 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 632 357	24 924 466



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	153 762	2 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	386 413	403 986
Summa	540 175	406 217
Erhållen ränta	6 699	6 674
Erlagd ränta	-303 139	-287 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 735	125 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-18 239	-7 847
Ökning av rörelseskulder	-34 431	-24 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 065	92 853
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-152 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-152 186
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-115 000	-92 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 000	-92 500
Årets kassaflöde	76 065	-151 833
Likvida medel vid årets början	533 022	684 855
Likvida medel vid årets slut	609 087	533 022



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	100
Fasad	50
Yttertak	50
Fönster	50
Balkonger	40
Ledningssystem	40



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Övrigt	40
Armaturer	15
Låssystem	10
Markanläggningar	30
Inventarier, maskiner och installationer	10-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	648 720	612 023
Hyror bostäder	87 804	84 228
Hyror lokaler	255 982	239 264
Hyror p-platser/garage	72 512	70 050
Hyresavdrag lokal *	0	-5 052
Totalt årsavgifter och hyror	1 065 018	1 000 513

* Hyresavdrag för period lokalen ej kunde nyttjas.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Debiterad fastighetsskatt	13 404	12 928
Överlåtelseavgifter	1 433	5 042
Övriga intäkter	6 881	6 578
Kommunikation	39 588	39 588
Totalt övriga rörelseintäkter	61 306	64 136

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	0	4 025
Armaturer, gemensamma utrymmen	650	2 255
Reparation bostäder	0	8 096
Reparation markytor	7 625	0
Klottersanering	7 910	2 478
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	2 510
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 863	2 115
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 825
VA & sanitet, installationer	0	14 724
Värme, installationer	0	2 600
Ventilation, installationer	0	1 375
El, installationer	2 233	0
Totalt reparationer	21 281	42 003

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll lokaler	0	55 832
Totalt planerat underhåll	0	55 832



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	15 258	16 044
Uppvärmning	126 600	122 211
Vatten och avlopp	48 324	45 308
Avfallshantering	35 528	37 814
Teknisk förvaltning	72 256	69 354
Serviceavtal	31 089	28 458
Besiktningkostnader	0	4 270
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6 895
Snöröjning	12 738	17 662
Kommunikationskostnader	46 742	46 720
Försäkringar	11 991	10 690
Förbrukningsmaterial	4 882	4 490
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 060	33 527
Totalt driftskostnader	439 468	443 443

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	59 545	57 510
Revision	19 700	19 586
Tele och post	843	1 012
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 380	3 299
Kontorsmateriel och trycksaker	0	45
Bankkostnader	775	350
IT-tjänster	274	1 696
Övriga externa tjänster	778	0
Övriga externa kostnader	6 251	800
Totalt övriga kostnader	92 545	84 299

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
Totalt personalkostnader	32 855	32 855

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	320 928	345 793
Markanläggningar	48 499	48 418
Inventarier, maskiner och installationer	16 986	9 775
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	386 413	403 986

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 914 000	12 914 000
Summa:	12 914 000	12 914 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	20 249 308	17 020 249
Mark	7 260 000	7 260 000
Markanläggningar	1 454 172	1 454 172
Pågående nyanläggningar	0	3 163 434
Årets anskaffning byggnader	0	3 229 059
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-3 163 434
Utgående anskaffningsvärden	28 963 480	28 963 480
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 142 440	- 3 796 647
Markanläggningar	- 585 223	- 536 805
Årets avskrivning på byggnader	- 320 928	- 345 793
Årets avskrivning på markanläggningar	- 48 499	- 48 418
Utgående avskrivningar	-5 097 090	-4 727 663
Utgående redovisat värde	23 866 390	24 235 817
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 785 940	16 106 868
Mark	7 260 000	7 260 000
Markanläggningar	820 450	868 949
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 985 000	9 985 000
Taxeringsvärde mark	13 102 000	13 102 000
	23 087 000	23 087 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 800 000	21 800 000
Lokaler	1 287 000	1 287 000
	23 087 000	23 087 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	177 902	91 341
Årets anskaffningar	0	86 561
Utgående anskaffningsvärden	177 902	177 902
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 60 560	- 50 785
Årets avskrivningar	- 16 986	- 9 775
Utgående avskrivningar	- 77 546	- 60 560
Utgående redovisat värde	100 356	117 342
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	35 266	24 951
Summa	35 266	24 951
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	609 087	533 022
Summa	609 087	533 022



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 979 599	4 648 750
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 675 000	8 120 849
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	12 654 599	12 769 599

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2025-02-25	3,97 %	2 443 750	2 468 750
Fastighetslån Stadshypotek	2025-09-01	0,99 %	3 050 000	3 050 000
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-30	1,03 %	2 675 000	2 675 000
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-02	4,50 %	2 090 000	2 180 000
Fastighetslån Stadshypotek	2025-12-30	0,92 %	2 395 849	2 395 849
Summa skulder till kreditinstitut			12 654 599	12 769 599
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 979 599	-4 648 750
			2 675 000	8 120 849

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 139	59 139
Upplupna räntekostnader	35 106	43 664
Förutbetalda intäkter	119 463	118 344
Upplupna revisionsarvoden	19 700	18 750
Upplupna kostnader	34 231	45 224
Summa	267 639	285 121



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Viktor Jagefeldt
Ordförande

John Patrik Ahlström
Ledamot

Annika Cederqvist
Ledamot

Ofelia Fredriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

a2 revision i Göteborg AB
Lawrence Liu
Auktoriserad revisor



revision & redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Änäs vägen 20-22

Org.nr 769615-9081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Änäs vägen 20-22 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Änäs vägen 20-22 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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



revision & redovisning

- 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 24 april 2025

Lawrence Liu
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.