



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Ängen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ängen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 769635-7172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallen 1, Vänersborg	2020-07-14	2020

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-01.

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingvar Majlöv	Ordförande	2022-07-01
Andreas Kettunen	Ledamot	2022-07-01
Lejla Delkic	Ledamot	2022-07-01
Vilma Hagberg Utgren	Ledamot	2022-07-01
Mikael Ewenborg	Suppleant	2022-07-01
Fredrik Jonsson	Suppleant	2022-07-01



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

Firmatecknare har varit: Ingvar Majlöv, Lejla Delkic.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 22 st medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har 5 stycken lån med olika förfalldatum. Ett lån kommer villkorsändras i slutet på 2023.

Under 2023 ska föreningen planera för vad man ska använda den stora grönytan till samt försöka göra cykelförrådet lite större.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 7 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	401	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 080	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	21	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	101	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	265	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	743	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 036	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	323	0	0	0	0
Soliditet, %	63	0	0	0	0

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	41 982 000	0	6 414 000	48 396 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 600 000	0	600 000	7 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	138 000	138 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>48 582 000</b>	<b>0</b>	<b>7 152 000</b>	<b>55 734 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	0	10 551	-138 000	-127 449
Årets resultat, kr	10 551	-10 551	323 442	323 442
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 551</b>	<b>0</b>	<b>185 442</b>	<b>195 993</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 592 551</b>	<b>0</b>	<b>7 337 442</b>	<b>55 929 993</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 551
Årets resultat, kr	323 442
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>195 993</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>195 993</b>

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



## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 037 432	344 934
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 037 432</b>	<b>344 934</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-625 424	-84 616
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 792	-81 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-661 419	-110 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 368 634</b>	<b>-275 686</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>668 797</b>	<b>69 248</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 505	451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 860	-59 148
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-345 355</b>	<b>-58 697</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>323 442</b>	<b>10 551</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>323 442</b>	<b>10 551</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	87 698 581	88 360 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>87 698 581</u>	<u>88 360 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>87 698 581</u></b>	<b><u>88 360 000</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 509	1 258 234
Övriga fordringar	Not 7	90 000	13 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	35 331	32 359
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>129 840</u>	<u>1 304 169</u>
Kassa och bank	Not 9	1 015 523	3 560 749
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 015 523</u>	<u>3 560 749</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 145 362</u></b>	<b><u>4 864 918</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>88 843 943</u></b>	<b><u>93 224 918</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 596 000	48 582 000
Fond för yttre underhåll	138 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>55 734 000</u>	<u>48 582 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-127 449	0
Årets resultat	323 442	10 551
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>195 993</u>	<u>10 551</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>55 929 993</u></b>	<b><u>48 592 551</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 25 514 024	43 359 926
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>25 514 024</u>	<u>43 359 926</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 074 240	385 736
Leverantörsskulder	16 273	61 822
Skatteskulder	87 116	87 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 222 298	737 768
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 399 927</u>	<u>1 272 441</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>32 913 951</u></b>	<b><u>44 632 367</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>88 843 943</u></b>	<b><u>93 224 918</u></b>



# KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	668 797	69 248
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	661 419	110 000
	<u>1 330 216</u>	<u>179 248</u>
Erhållen ränta	8 505	451
Erlagd ränta	-353 860	-59 148
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>984 861</u>	<u>120 551</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 174 330	-1 204 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-561 018	-1 113 295
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 598 172</b></u>	<u><b>-2 196 880</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-46 642 563
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-46 642 563</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-11 157 398	3 176 295
Inbetalda insatser	7 014 000	48 582 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-4 143 398</b></u>	<u><b>51 758 295</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 545 226</b>	<b>2 918 852</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 560 749	641 897
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 015 523</u>	<u>3 560 749</u>
	<u><b>-2 545 226</b></u>	<u><b>2 918 852</b></u>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattnings

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

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

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 824 690	325 274
Hysesintäkt garage och bilplatser	123 980	19 660
Konsumtionsavgift vatten	82 521	0
Konsumtionsavgift el	5 161	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 080	0
	<b>2 037 432</b>	<b>344 934</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-519	-8 338
El	-32 355	-4 374
Uppvärmning	-151 666	0
Vatten	-63 058	-11 025
Renhållning	-30 876	-6 425
TV, bredband, iptelefoni	-65 272	0
Serviceavtal	-22 080	0
Förvaltningskostnader	-212 752	-50 988
Försäkringar	-19 403	-3 466
Övriga driftskostnader	-27 443	0
	<b>-625 424</b>	<b>-84 616</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 500	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-53 130	-8 811
Konsulter	0	-4 847
Förbrukningsinventarier	-11 162	0
Övriga kostnader	0	-48 412
	<b>-81 792</b>	<b>-81 070</b>
<b>Not 5 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-661 419	-110 000
	<b>-661 419</b>	<b>-110 000</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 6 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 370 000	0
Årets investering byggnader	0	79 370 000
Ingående anskaffningsvärde mark	9 100 000	9 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 470 000</b>	<b>88 470 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-110 000	-110 000
Årets avskrivningar byggnader	-661 419	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-771 419</b>	<b>-110 000</b>

**Utgående redovisat värde**

87 698 581 88 360 000

Redovisade värden byggnader	78 598 581	79 260 000
Redovisade värden mark	9 100 000	9 100 000

**Fastighetsbeteckning:**

Vallen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2021	43 000 000	9 600 000	52 600 000	21 779 000
Lokaler				0	
		<b>43 000 000</b>	<b>9 600 000</b>	<b>52 600 000</b>	<b>21 779 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	32 974 000	32 974 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 974 000</b>	<b>32 974 000</b>

**Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	90 000	0
Övriga fordringar	0	13 576
	<b>90 000</b>	<b>13 576</b>

**Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 331	32 359
	<b>35 331</b>	<b>32 359</b>

**Not 9 KASSA OCH BANK**

Danske Bank	1 015 523	3 560 749
	<b>1 015 523</b>	<b>3 560 749</b>

**Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Danske Bank	0,85%	2023-12-29	6 756 752	68 248
Danske Bank	0,95%	2024-12-30	6 756 752	68 248
Danske Bank	1,10%	2025-12-30	6 756 752	68 248
Danske Bank	1,25%	2026-12-30	6 830 008	68 992
Danske Bank	1,25%	2026-12-30	5 488 000	112 000
			<b>32 588 264</b>	<b>385 736</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 514 024

2022-12-31 2021-12-31

Nästa års amortering av långfristig skuld		317 488
Lån som ska konverteras inom ett år		6 756 752
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<b>7 074 240</b>

Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 542 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		30 659 584

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	972	30 497
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda avgifter	157 326	627 673
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 000	79 597
	<b>222 298</b>	<b>737 767</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ingvar Majlöv

.....  
Lejla Delkic

.....  
Vilma Hagberg Utgren

.....  
Andreas Kettunen

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

BoRevision i Sverige AB  
Susanne Andersson

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängen i Vänersborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängen i Vänersborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Ängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGVAR MAJLÖV**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:01:39



**ANDREAS KETTUNEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:04:25



**VILMA HAGBERG UTGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:19:05



**LEJLA DELKIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:13:11



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 08:00:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Ängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 08:01:36



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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