

Årsredovisning för
Brf Ängslövet
769625-9931

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängslövet, 769625-9931, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen omfattar 44 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Total yta 1 904 kvm.

Ängslövets bostadsrättsförening är ett privat bostadsföretag. Föreningen har äganderätt till marken och har inte längre delaktighet i samfällighet.

Ängslövets bostadsrättsförening har en aktuell underhållsplan som sträcker sig många år framåt i tiden.

Föreningen äger fastigheten Graniten 30 i Norrtälje.
Fastigheten är försäkrad hos Moderna försäkringar.

Avsättning till yttre reparationsfond sker med 130 kr/kvm bostadsyta. Detta innebär 247 600 kr/år.

Styrelse

Ordförande	Marianne Forsman
Sekreterare	Anna Liefvendahl
Ordinarie styrelseledamot	Tina Halve
Ordinarie styrelseledamot	Anne Geidemark Rönning

Revisor

Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå

Föreningens verksamhet under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har kommunicerat med föreningens medlemmar bland annat gällande andrahandsuthyrningar och har även haft kontakt med mäklare gällande försäljningar av lägenheter. Styrelsen beslutade om en höjning av månadsavgiften med 15% från och med 2023-01-01, från samma datum höjdes även avgiften för p-plats med 60kr/mån. En höjning av avgiften gjordes även i oktober 2023, då med 10%. Eldebiteringen höjdes från 2023-07-01 från 1,49 kr/kWh till 2,30 kr/kWh. Detta skedde efter rekommendationer från vår bank, främst på grund av höjda räntor och elkostnader.

Föreningen erhöll ett elstöd på 62 199 kr.

Under året hölls 12 styrelsemöten.

Nytt avtal skrivet med Sweax 2023-10-16 där beredskap för snöröjning är borttaget. Snöskyfflar införskaffade, rondering nu 1 gång/månad.

Stämman har beslutat att arvodet till styrelsemedlemmar sänks från två prisbasbelopp till ett prisbasbelopp från 2024-01-01.

Föreningens tre banker är under året ommålade.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 297 893	1 951 584	1 888 999	1 896 543
Resultat efter finansiella poster	-4 013	-117 623	-124 510	212 666
Soliditet, %	62	62	62	62
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 154	-	-	-
Skuldsättning per kvm	10 083	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	10 083	-	-	-
Sparande per kvm	157	-	-	-
Räntekänslighet	9	-	-	-
Energikostnad per kvm	321	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	88	-	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen ett underskott, detta beror på ökade räntekostnader. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi beslutade styrelsen att genomföra en höjning av avgiften med 10% från 2023-10-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	32 087 200	542 811	-720 286
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		247 600	-247 600
Årets resultat			-4 012
Vid årets slut	32 087 200	790 411	-971 898

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -971 898, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-967 886
årets resultat	-4 012
Totalt	-971 898
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	247 600
balanseras i ny räkning	-1 219 498
Summa	-971 898

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 297 893	1 951 584
Övriga rörelseintäkter	2	151 733	30 319
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 449 626	1 981 903
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	3	-1 428 916	-1 273 549
Övriga externa kostnader	4	-121 840	-109 735
Personalkostnader	5	-135 207	-126 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 306	-200 307
Summa rörelsekostnader		-1 886 269	-1 710 542
Rörelseresultat		563 357	271 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-567 762	-388 984
Summa finansiella poster		-567 370	-388 984
Resultat efter finansiella poster		-4 013	-117 623
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-4 013	-117 623
Skatter			
Årets resultat		-4 013	-117 623

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	51 220 682	51 420 988
Summa materiella anläggningstillgångar		51 220 682	51 420 988
Summa anläggningstillgångar		51 220 682	51 420 988
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 519	-
Övriga fordringar		883	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 337	51 472
Summa kortfristiga fordringar		98 739	51 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		149 580	263 063
Summa kassa och bank		149 580	263 063
Summa omsättningstillgångar		248 319	314 535
SUMMA TILLGÅNGAR		51 469 001	51 735 523

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 087 200	32 087 200
Fond för yttre underhåll		790 411	542 811
Summa bundet eget kapital		<u>32 877 611</u>	<u>32 630 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-967 886	-602 662
Årets resultat		-4 013	-117 623
Summa fritt eget kapital		<u>-971 899</u>	<u>-720 285</u>
Summa eget kapital		<u>31 905 712</u>	<u>31 909 726</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>12 000 000</u>	<u>19 197 500</u>
Summa långfristiga skulder		12 000 000	19 197 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 197 500	210 000
Leverantörsskulder		159 340	123 529
Övriga skulder		3 218	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>203 231</u>	<u>294 768</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>7 563 289</u>	<u>628 297</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 469 001</u>	<u>51 735 523</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 013	-117 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	200 306	200 307
	<u>196 293</u>	<u>82 684</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 293	82 684
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-47 267	-1 293
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-52 509	34 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 517	115 602
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-210 000	-192 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-192 500
Årets kassaflöde	-113 483	-76 898
Likvida medel vid årets början	263 063	339 961
Likvida medel vid årets slut	149 580	263 063

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arsavgifter	2 102 612	1 757 664
TV box	26 910	20 589
Parkering	99 780	105 235
Besöksparkering	11 037	13 505
Elavgifter	68 551	68 096
Pantsättningsavgifter	10 397	11 560
Andrahandsuthyrning	3 501	-
Försäkringsersättningar	-	3 008
Erhållna statliga bidrag	62 199	-
Försäkringsersättningar	62 337	-
Övriga intäkter	2 302	2 246
	2 449 626	1 981 903

I årsavgiften ingår varm- och kallvatten samt uppvärmning.

Not 3 Fastighetens kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	166 745	305 701
Fjärrvärme	137 347	147 269
Vatten och avlopp	260 080	243 466
TV Boxar	55 046	47 142
Renhållning	68 751	70 278
Snöröjning	116 129	103 506
Gräsklippning	4 495	-
Fastighetsservice enligt avtal	117 421	112 068
Reparationer och underhåll	397 190	183 984
Fastighetsförsäkring	65 573	39 850
Övriga fastighetskostnader	40 139	20 285
	1 428 916	1 273 549

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning till revisor	63	8 938
Redovisningstjänster	64 494	57 708
Förbrukning, kontorsmateriel	12 507	-
Övriga förvaltningskostnader	22 197	25 749
Bankkostnader	2 463	2 013
Övriga kostnader	20 116	15 327
Summa	121 840	109 735

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	105 000	96 600
Sociala kostnader	30 207	30 351
	135 207	126 951

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	<u>567 762</u>	<u>388 984</u>
Summa	567 762	388 984

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>53 061 310</u>	<u>53 061 310</u>
	53 061 310	53 061 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 640 322	-1 440 015
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-200 306</u>	<u>-200 307</u>
	-1 840 628	-1 640 322
Redovisat värde vid årets slut	51 220 682	51 420 988

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	7 197 500
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	<u>12 000 000</u>
	19 197 500

Skulder som amorteras eller sätts om inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>28 500 000</u>	<u>28 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	28 500 000	28 500 000

Underskrifter

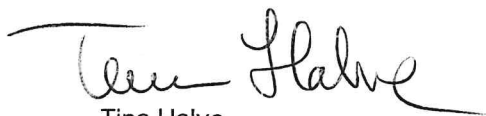
Norrtälje 2024-04-25



Marianne Forsman
Styrelseordförande



Anna Liefvendahl



Tina Halve

Anne Geidemark Rönning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29





Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängslövet
Org.nr 769625-9931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängslövet för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 29 april 2024

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor