



Välkommen till årsredovisningen för Brf Engelen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-30 hos Bolagsverket.

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
INOM VALLGRAVEN 42:2	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 094 kvm och 4 lokaler om 216 kvm. Byggnadernas totalyta är 1310 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Nyström	Ordförande
Magnus Kuschel	Styrelseledamot
Magnus Mossberg	Styrelseledamot
Sverker Andreasson	Styrelseledamot
Helena Varvne	Suppleant

Valberedning

Owe Hulten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB, Jörgen Nilsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig från 2014 fram till 2043.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1969 | ● | Nyinstallation hiss |
| 2006 | ● | Omfogning av fasad Kungsgatan
Nya koppartak på Burspråk mot Kungsgatan |
| 2009 | ● | Serviskabel - Ny serviskabel för anslutning till elnätet installerad |
| 2009-2010 | ● | Elstambyte - Byte av elstigare (3-fas)
Renovering av tvättstuga |
| 2010 | ● | Målning trapphus
Förbättring tvättstuga - Ventilation och ljudisolering |
| 2013 | ● | Renovering takterass - större, nytt golv, nya räcken
Nya fönster och balkongdörrar mot innergård
Nybygge balkonger - 8 fullstora, en fransk
Renovering av balkonger
Omläggning av tak
Omputsning av fasad - mot gården |
| 2014 | ● | Byte termostater
Ny torktumlare |
| 2014-2015 | ● | Genomlysning stammar |
| 2015 | ● | Ny fläkt för torkskåp |
| 2017 | ● | Ommålning av lokal "Zekes"
Nya tvättmaskiner
Ny hisskorg
Målning Zekes (källare)
Ny hisskorg och ny el till hiss
Nyinköp av kallmangel |

- 2018** ● Golv i tvättstuga/omklädningsrum
Golvbrunn och gårdsomläggning
- 2020** ● Stambyte - Stam i källare A/B huset
Ventilation butikslokal
Stambyte - Köksstambyte B-huset
Ny tvättmaskin
- 2021** ● Relining av ej bytta stammar A/B huset - Klart kvartal 1
- 2022** ● Markarbeten på gården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	968 566	914 144	901 235	900 083
Resultat efter fin. poster	-171 509	-593 466	-836 565	-1 002 686
Soliditet (%)	0	0	8	17
Yttre fond	635 266	445 683	256 100	976 829
Taxeringsvärde	40 500 000	40 500 000	39 794 000	39 794 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	420	385	385	385
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 787	5 869	5 950	6 031
Skuldsättning per kvm totalyta	4 833	4 901	4 969	5 037
Sparande per kvm totalyta	138	181	134	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	25	20	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	116	124	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	29	26
Energikostnad per kvm totalyta	203	173	173	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,78	-	-	-

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 belånad 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret. Föreningen har erforderliga intäkter för att betala driftkostnader, löpande underhåll tillika amorteringar samt utöver det ett positivt kassaflöde som skapar likviditet för framtida oplanerade reparationer och framtida underhållsbehov. Med erforderliga kapitalreserver och låg skuldsättning bedöms finansiering för framtida större renoveringar och underhåll kunna göras med egna medel och vid behov nya lån. Framtida avgiftshöjningar kan aldrig uteslutas då framtida räntenivåer är okända.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 559 144	-	-	1 559 144
Upplåtelseavgifter	320 000	-	-	320 000
Fond, yttre underhåll	445 683	-445 683	189 583	189 583
Kapitaltillskott	1 026 250	-	-	1 026 250
Balanserat resultat	-2 797 311	-147 783	-189 583	-3 134 678
Årets resultat	-593 466	593 466	-171 509	-171 509
Eget kapital	-39 701	0	-171 509	-211 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 945 094
Årets resultat	-171 509
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 583
Totalt	-3 306 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 306 186

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	968 566	914 144
Övriga rörelseintäkter	3	3 171	3 220
Summa rörelseintäkter		971 737	917 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-500 821	-973 378
Övriga externa kostnader	9	-117 347	-66 675
Personalkostnader	10	-45 104	-33 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 812	-357 184
Summa rörelsekostnader		-1 016 084	-1 430 817
RÖRELSERESULTAT		-44 347	-513 452
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 763	2 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-135 924	-82 423
Summa finansiella poster		-127 161	-80 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171 509	-593 466
ÅRETS RESULTAT		-171 509	-593 466

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	5 560 390	5 903 950
Maskiner och inventarier	13	16 956	26 208
Summa materiella anläggningstillgångar		5 577 346	5 930 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 578 446	5 931 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 294	1 433
Övriga fordringar	15	745 287	671 165
Summa kortfristiga fordringar		769 581	672 598
Kassa och bank			
Kassa och bank		40 294	40 594
Summa kassa och bank		40 294	40 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		809 875	713 192
SUMMA TILLGÅNGAR		6 388 321	6 644 450

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 905 394	2 905 394
Fond för yttre underhåll		189 583	445 683
Summa bundet eget kapital		3 094 977	3 351 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 134 678	-2 797 311
Årets resultat		-171 509	-593 466
Summa fritt eget kapital		-3 306 186	-3 390 778
SUMMA EGET KAPITAL		-211 209	-39 701
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 677 340	4 492 686
Summa långfristiga skulder		2 677 340	4 492 686
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 654 097	1 927 571
Leverantörsskulder		29 008	17 193
Skatteskulder		0	13 037
Övriga kortfristiga skulder		143 466	144 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	95 619	89 340
Summa kortfristiga skulder		3 922 190	2 191 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 388 321	6 644 450

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 347	-513 452
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	352 812	357 184
	308 465	-156 268
Erhållen ränta	8 763	2 409
Erlagd ränta	-133 274	-78 014
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 953	-231 873
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 813	-8 080
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 549	-34 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 689	-274 657
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-88 820	-88 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 820	-88 820
ÅRETS KASSAFLÖDE	85 869	-363 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	591 950	955 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	677 820	591 950

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Engelen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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	1,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	421 416	421 412
Hysesintäkter lokaler, moms	455 772	455 292
Deb. fastighetsskatt, moms	44 148	0
Vatten, moms	3 636	3 636
Uppvärmning	0	32 585
Uppvärmning, moms	34 428	0
Påminnelseavgift	300	0
Dröjsmålsränta	464	0
Pantsättningsavgift	3 150	1 208
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-0	12
Summa	968 566	914 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	120
Återbäring försäkringsbolag	3 171	3 100
Summa	3 171	3 220

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 069
Larm och bevakning	7 475	0
Städning enligt avtal	32 844	30 107
Hissbesiktning	2 550	3 569
Brandskydd	0	25 684
Myndighetstillsyn	11 462	0
Gårdkostnader	2 206	5 318
Gemensamma utrymmen	0	12 422
Serviceavtal	0	4 583
Förbrukningsmaterial	2 746	2 279
Summa	59 283	88 030

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	2 322
Dörrar och lås/porttele	0	1 501
VVS	0	9 630
Elinstallationer	0	7 267
Hissar	2 978	1 629
Vattenskada	0	2 888
Summa	2 978	25 237

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	60 530
Mark/gård/utemiljö	0	412 355
Summa	0	472 885

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	64 624	33 379
Uppvärmning	156 307	151 590
Vatten	45 301	41 023
Sophämtning/renhållning	54 446	48 737
Summa	320 678	274 729

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32 522	29 353
Kabel-TV	14 114	12 876
Fastighetsskatt	71 246	70 266
Summa	117 882	112 495

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	313
Juridiska åtgärder	33 910	0
Inkassokostnader	2 317	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 971	16 123
Föreningskostnader	2 034	436
Förvaltningsarvode enl avtal	45 008	43 712
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Administration	690	3 254
Konsultkostnader	0	2 837
Summa	117 347	66 675

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 000	26 562
Arbetsgivaravgifter	10 104	7 018
Summa	45 104	33 580

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	135 924	82 423
Summa	135 924	82 423

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 905 683	10 905 683
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 905 683	10 905 683
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 001 734	-4 658 172
Årets avskrivning	-343 560	-343 562
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 345 294	-5 001 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 560 390	5 903 950
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>991 950</i>	<i>991 950</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 694 000	16 694 000
Taxeringsvärde mark	23 806 000	23 806 000
Summa	40 500 000	40 500 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	330 645	330 645
Utgående anskaffningsvärde	330 645	330 645
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-304 437	-290 814
Avskrivningar	-9 252	-13 622
Utgående avskrivning	-313 689	-304 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 956	26 208

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 100	1 100
Summa	1 100	1 100

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 600	33 631
Skattefordringar	72 161	86 178
Klientmedel	0	158 882
Transaktionskonto	112 257	0
Borgo räntekonto	525 268	392 475
Summa	745 287	671 165

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-02	5,35 %	206 280	208 440
Handelsbanken	2026-04-30	1,21 %	1 776 136	1 794 932
Handelsbanken	2024-04-30	0,97 %	1 776 550	1 795 350
Handelsbanken	2025-12-30	1,18 %	940 000	960 000
Handelsbanken	2024-03-01	5,35 %	1 632 471	1 661 535
Summa			6 331 437	6 420 257
Varav kortfristig del			3 654 097	1 927 571

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 887 337 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	12 040	9 390
Förutbet hyror/avgifter	83 579	79 950
Summa	95 619	89 340

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 615 000	6 615 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 3% från och med 2024-01-01.

Underskrifter

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

Göteborg

Magnus Kuschel
Styrelseledamot

Magnus Mossberg
Styrelseledamot

Sverker Andreasson
Styrelseledamot

Thomas Nyström
Ordförande

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

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 17:57

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 16.05.2024 16:09

DOCUMENT ID:

HyMi7c770

ENVELOPE ID:

B1-oQ9QXR-HyMi7c770

DOCUMENT NAME:

Brf Engelen, 716408-5354 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS NYSTRÖM thomasnystrom8871@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2024 16:22 16.05.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/15) IP: 95.193.101.253
2. MAGNUS MOSSBERG magnus_moss@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 08:15 17.05.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/03) IP: 193.183.195.173
3. MAGNUS KUSCHEL magnus.kuschel@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 15:47 17.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/12) IP: 83.248.107.98
4. SVERKER ANDREASSON sverker.andreasson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 17:47 17.05.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/01) IP: 94.191.153.56
5. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	 Signed Authenticated	17.05.2024 17:57 17.05.2024 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) IP: 83.191.127.185

* 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 BRF ENGELEN, org. nr 716408-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ENGELEN för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 uppger, 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 ENGELEN för år 2023 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 29 juni 2023.

Göteborg

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 17:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 16.05.2024 16:09

DOCUMENT ID:

BJbGsQ9mQA

ENVELOPE ID:

rkebs7q7mR-BJbGsQ9mQA

DOCUMENT NAME:

Brf Engelen 2023 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson	 Signed	17.05.2024 17:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17)
jorgen.nilsson1@kpmg.se	Authenticated	17.05.2024 17:55	Low	IP: 83.191.127.185

* 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