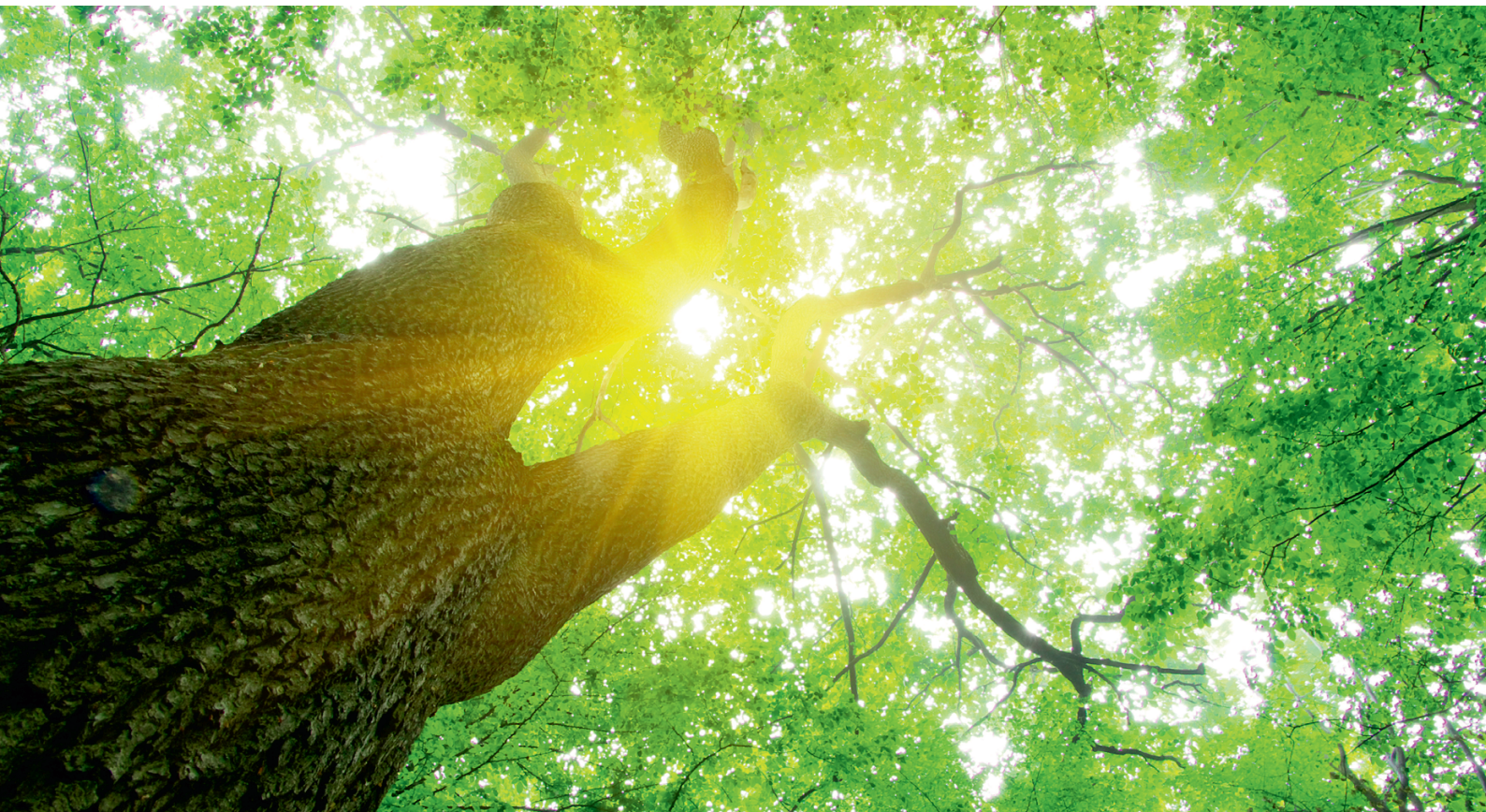




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Engelen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Engelen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Owe Hultén	Ordförande
Louise Brodin	Ledamot
Michael Jernstedt	Ledamot
Per Orla Magnus Nyberg	Ledamot

Anni Julia Margareta Mossberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Mats Rudemo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 42:2	1980	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

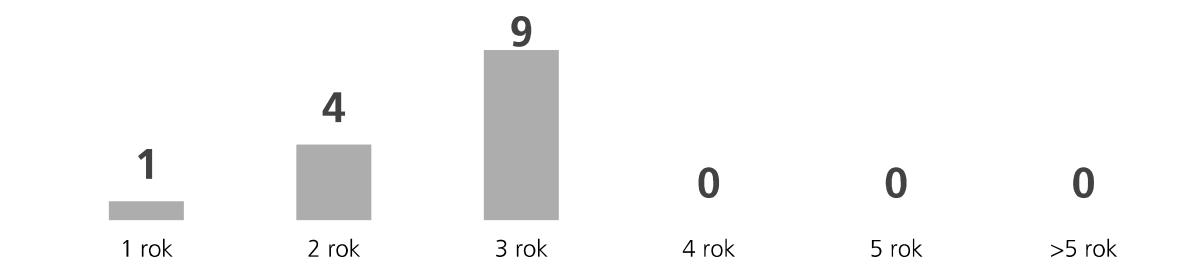
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 310 m², varav 1 094 m² utgör boyta och 216 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik samt visningsrum (indiska)	88 m ²	3 år t.o.m. 2024-04-30
Butik samt visningsrum (underkläder)	128 m ²	5 år t.o.m. 2025-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Ej bokningsbar
Gemensamhetslokal	Zekes, bokas genom anslagstavlan
Terass	Ej bokningsbar

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av ej bytta stammar A/B huset	2021	Klart kvartal 1
Ventilation butikslokal	2020	
Stambyte	2020	Stam i källare A/B huset
Ny tvättmaskin	2020	
Stambyte	2020	Köksstambyte B-huset
Golv i tvättstuga/omklädningsrum	2018	
Golvbrunn och gårdsomläggning	2018	
Ny hisskorg och ny el till hiss	2017	
Nyinköp av kallmangel	2017	
Ommålning av lokal "Zekes"	2017	
Nya tvättmaskiner	2017	
Ny hisskorg	2017	
Målning Zekes (källare)	2017	
Ny fläkt för torkskåp	2015	
Ny torktumlare	2014	
Byte termostater	2014	
Genomlysning stammar	2014 - 2015	
Omläggning av tak	2013	
Omputsning av fasad	2013	mot gården
Renovering av balkonger	2013	
Renovering takterass	2013	större, nytt golv, nya räcken
Nya fönster och balkongdörrar mot innergård	2013	
Nybygge balkonger	2013	8 fullstora, en fransk
Målning trapphus	2010	
Förbättring tvättstuga	2010	Ventilation och ljudisolering
Elstambyte	2009 - 2010	Byte av elstigare (3-fas)
Serviskabel	2009	Ny serviskabel för anslutning till elnätet installerad
Renovering av tvättstuga	2009 - 2010	Påbörjas maj 2009
Nya koppertak på Burspråk mot Kungsgatan	2006	
Omfogning av fasad Kungsgatan	2006	
Nyinstallation hiss	1969	
Planerat underhåll	År	
Markarbeten på gården	2022	
Fönsterbyte mot Kungsgatan	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen / Owe Hultén

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

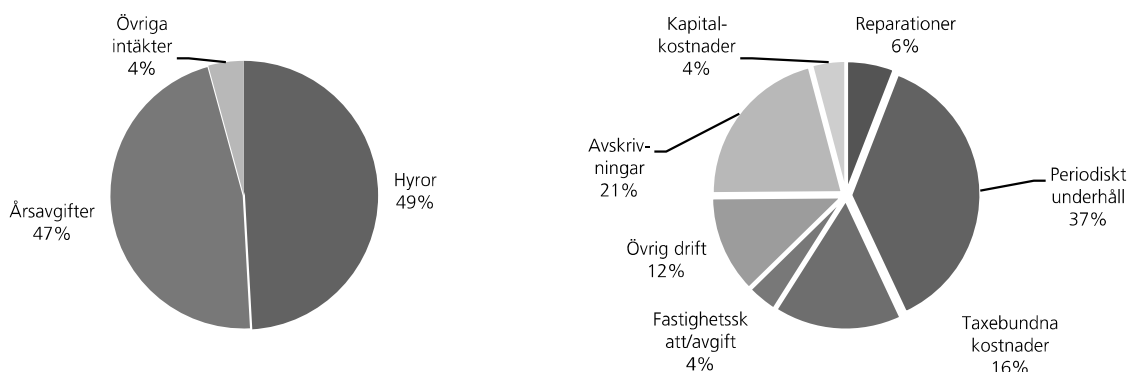
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 218 830	1 187 652
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	903 969	903 088
Finansiella intäkter	364	524
Minskning kortfristiga fordringar	325 031	0
Ökning av långfristiga skulder	0	931 180
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 939
	1 229 363	1 862 730
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 303 030	1 454 904
Finansiella kostnader	72 289	93 523
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	46 250
Ökning av kortfristiga fordringar	0	236 875
Minskning av långfristiga skulder	88 820	0
Minskning av kortfristiga skulder	28 627	0
	1 492 766	1 831 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	955 427	1 218 830
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-263 402	31 178

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda arbeten med byte av huvudledningar för VVS i källaren av Vavis AB.

Relining av alla vertikala och horisontala avloppsstammar i huset förutom en ny köksstam i B-trappans lägenheter (Vavis AB 2021).

Återkommande hissreparationer pga. en krånglande HR (hastighetsregulator).

Ny hyresgäst i en butikslokal Vistatoo. Toalett med pump installerad av rörarbetare från 72m2 bekostad av butiksinnehavaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	385	385	385	385
Hyrer/m ² hyresrättsyta	2 056	2 051	2 021	1 937
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 950	6 031	5 180	5 242
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	124	92	97	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	71	66	64
Soliditet (%)	8	17	29	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-837	-1 003	-113	-505
Nettoomsättning (tkr)	901	900	894	875

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 094 m² bostäder och 216 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 559 144	0	0	1 559 144
Upplåtelseavgifter	320 000	0	0	320 000
Kapitaltillskott	1 026 250	0	0	1 026 250
Fond för yttre underhåll	256 100	189 583	-910 312	976 829
S:a bundet eget kapital	3 161 494	189 583	-910 312	3 882 223
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 771 163	-189 583	-92 374	-1 489 206
Årets resultat	-836 565	-836 565	1 002 686	-1 002 686
S:a ansamlad förlust	-2 607 728	-1 026 148	910 312	-2 491 892
S:a eget kapital	553 766	-836 565	0	1 390 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-836 565
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 581 580
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 583
summa balanserat resultat	-2 607 728

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 607 728
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	901 235	900 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 734	3 005
Summa rörelseintäkter		903 969	903 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 203 686	-1 348 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 817	-71 045
Personalkostnader	Not 6	-31 527	-35 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 579	-357 870
Summa rörelsekostnader		-1 668 609	-1 812 775
RÖRELSERESULTAT		-764 640	-909 687
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		364	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 289	-93 523
Summa finansiella poster		-71 925	-92 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-836 565	-1 002 686
ÅRETS RESULTAT		-836 565	-1 002 686

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	6 247 512	6 591 074
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	39 831	61 847
Summa materiella anläggningstillgångar		6 287 342	6 652 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 288 442	6 654 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 027 695	1 615 719
Summa kortfristiga fordringar		1 027 695	1 615 829
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		40 894	41 194
Summa kassa och bank		40 894	41 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 068 589	1 657 023
SUMMA TILLGÅNGAR		7 357 031	8 311 043

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 879 144	1 879 144
Kapitaltillskott		1 026 250	1 026 250
Fond för yttre underhåll	Not 13	256 100	976 829
Summa bundet eget kapital		3 161 494	3 882 223
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 771 163	-1 489 206
Årets resultat		-836 565	-1 002 686
Summa ansamlad förlust		-2 607 728	-2 491 892
SUMMA EGET KAPITAL		553 766	1 390 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 593 479	1 146 100
Summa långfristiga skulder		4 593 479	1 146 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 915 598	5 451 797
Leverantörsskulder		78 444	76 709
Övriga skulder		112 200	149 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	103 545	96 459
Summa kortfristiga skulder		2 209 787	5 774 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 357 031	8 311 043

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Elstammar	30 år	30 år
Stambyte	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	421 412	421 412
Hyror lokaler momspliktiga	444 053	442 949
Vattenintäkter	0	3 636
Vattenintäkter moms	3 636	0
Värmeintäkter	32 123	32 077
Öresutjämning	11	8
	901 235	900 083

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	2 604	2 525
	Övriga intäkter	130	480
		2 734	3 005
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 956	0
	Snöröjning/sandning	115	0
	Städning entreprenad	30 308	30 122
	Hissbesiktning	2 295	2 249
	Gemensamma utrymmen	6 421	5
	Gård	2 088	1 044
	Serviceavtal	2 285	7 046
	Förbrukningsmateriel	1 843	1 576
	Teleport/hissanläggning	4 761	0
	Brandskydd	14 379	1 609
		72 450	43 651
	Reparationer		
	VVS	28 280	18 809
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 853
	Ventilation	0	35 403
	Elinstallationer	56 264	0
	Hiss	17 650	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 709
		102 194	64 775
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	35 000
	Gemensamma utrymmen	1 632	0
	VVS	645 119	57 912
	Stambyte	0	817 400
		646 751	910 312
	Taxebundna kostnader		
	El	26 162	28 989
	Värme	161 922	120 272
	Vatten	37 939	33 627
	Sophämtning/renhållning	51 918	44 100
		277 941	226 988
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 706	26 724
	Kabel-TV	12 277	12 164
		39 983	38 888
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 366	63 946
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 203 686	1 348 560

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	899
	Inkassering avgift/hyra	999	900
	Revisionsarvode extern revisor	15 230	15 109
	Föreningskostnader	871	617
	Fritids- och trivselkostnader	1 219	1 304
	Förvaltningsarvode	42 680	41 798
	Administration	1 774	6 038
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
		67 817	71 045

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	26 562
	Löner	0	1 562
	Sociala kostnader	6 527	7 176
		31 527	35 300

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	20 163	20 163
	Förbättringar	323 399	323 399
	Inventarier	22 016	14 308
		365 579	357 870

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 905 683	10 905 683
	Utgående anskaffningsvärde	10 905 683	10 905 683
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 314 609	-3 971 047
	Årets avskrivningar enligt plan	-343 562	-343 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 658 172	-4 314 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 247 512	6 591 074
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	991 950	991 950
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 434 000	15 434 000
	Taxeringsvärde mark	24 360 000	24 360 000
		39 794 000	39 794 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 400 000	35 400 000
	Lokaler	4 394 000	4 394 000
		39 794 000	39 794 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 050	65 050
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 050	65 050
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 050	-65 050
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 050	-65 050
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	265 595	219 345
	Nyanskaffningar	0	46 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	265 595	265 595
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-203 748	-189 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 016	-14 308
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-225 764	-203 748
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 831	61 847

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		1 100	1 100

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	34 121	22 967
	Skattefordran	79 041	79 461
	Klientmedel hos SBC	296 325	1 177 636
	Fordringar kreditfakturor	0	335 655
	Räntekonto hos SBC	618 209	0
		1 027 695	1 615 719

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	976 829	817 018
	Reservering enligt stadgar	189 583	189 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-910 312	-29 772
	Vid årets slut	256 100	976 829

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	210 600	212 760	2022-04-30
	Handelsbanken	0,970 %	1 814 150	1 832 524	2024-04-30
	Handelsbanken	1,210 %	1 813 728	1 832 950	2026-04-30
	Handelsbanken	0,900 %	1 690 599	1 719 663	2022-06-01
	Handelsbanken	1,180 %	980 000	1 000 000	2025-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 509 077	6 597 897	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 915 598	-5 451 797	
			4 593 479	1 146 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 064 977 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 615 000	6 615 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	6 527	6 527
	Ränta	4 981	5 980
	Avgifter och hyror	61 232	58 952
	Hiss	5 805	0
		103 545	96 459

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat anbudsförfrågning på arbeten med att återställa gården i det skick som var innan den stora renoveringen 2013-14.

Gräva upp rabatter och täta väggar med platon-mattor. Bygga upp plank för att dölja sopkärlen. Montera ett cykelskydd.

Styrelsen har även börjat att ta kontakt med en fönsterleverantör och att försöka få in en offert på fönster mot Kungsgatan som planeras till våren 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Owe Hultén
Ordförande

Louise Brodin
Ledamot

Michael Jernstedt
Ledamot

Per Orla Magnus Nyberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 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.

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 upp-lyser, 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 2021 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 fortlopande 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	421 000	421 412	421 000
Hyror lokaler momspliktiga	444 000	444 053	442 000
Vattenintäkter	3 000	0	3 000
Vattenintäkter moms	0	3 636	0
Värmeintäkter	31 000	32 123	31 000
Öresutjämning	0	11	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 604	0
Övriga intäkter	0	130	0
	899 000	903 969	897 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-7 956	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	0	-115	0
Städning entreprenad	-32 000	-30 308	-35 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 295	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-6 421	0
Gård	-52 000	-2 088	-2 000
Serviceavtal	-8 000	-2 285	-8 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 843	-8 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 761	0
Brandskydd	-2 000	-14 379	0
	-107 000	-72 450	-65 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-24 000
VVS	0	-28 280	0
Elinstallationer	0	-56 264	0
Hiss	0	-17 650	0
	-25 000	-102 194	-24 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-1 632	0
VVS	0	-645 119	0
	0	-646 751	0
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-26 162	-27 000
Värme	-126 000	-161 922	-133 000
Vatten	-34 000	-37 939	-34 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-51 918	-40 000
	-237 000	-277 941	-234 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 706	-28 000
Kabel-TV	-13 000	-12 277	-13 000
	-41 000	-39 983	-41 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-64 366	-64 000
	-64 000	-64 366	-64 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-625	0
Inkassering avgift/hyra	0	-999	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 230	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-871	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 219	-1 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 680	-44 000
Administration	-3 000	-1 774	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 420	-5 000
	-67 000	-67 817	-70 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-2 000	0	0
Styrelsearvode	-35 000	-25 000	-25 000
Övriga arvoden	-2 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-6 527	-6 000
	-45 000	-31 527	-31 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-21 000	-20 163	-21 000
Förbättringar	-324 000	-323 399	-324 000
Inventarier	-23 000	-22 016	-13 000
	-368 000	-365 579	-358 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-954 000	-1 668 609	-887 000
RÖRELSERESULTAT	-55 000	-764 640	10 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	209	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	155	0
Låneräntor	-90 000	-72 289	-90 000
	-90 000	-71 925	-90 000
RESULTAT	-145 000	-836 565	-80 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se