



2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Engelen

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Louise Brodin	Ordförande
Lars Anders Arnell	Ledamot
Per Orla Magnus Nyberg	Ledamot
Lars Bertil Thomas Nyström	Ledamot

Barbro Helena Hultén Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Brodin och Per Orla Magnus Nyberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Owe Hultén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

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.

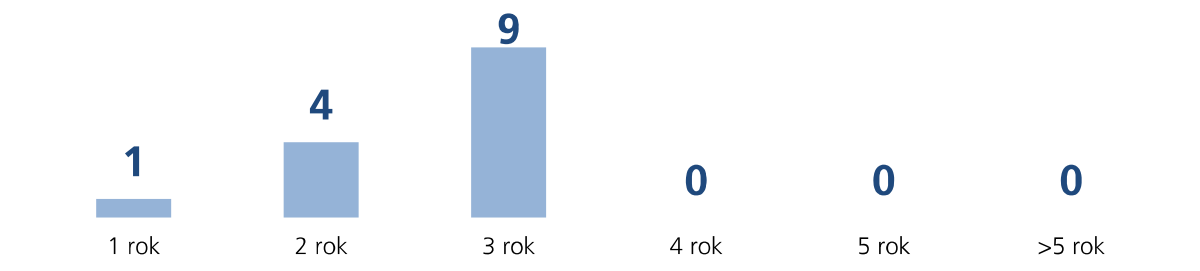
Värdeåret är 1979.

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 (Vista tattoo)	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
Terrass	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
Markarbeten på gården	2022	
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 koppartak på Burspråk mot Kungsgatan	2006	
Omfogning av fasad Kungsgatan	2006	
Nyinstallation hiss	1969	
Planerat underhåll	År	
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 uppmanar 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 40 % kvinnor och 60 % 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.

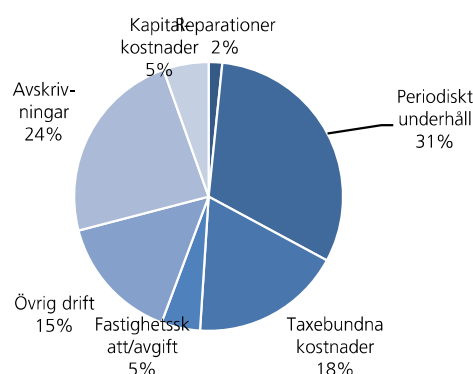
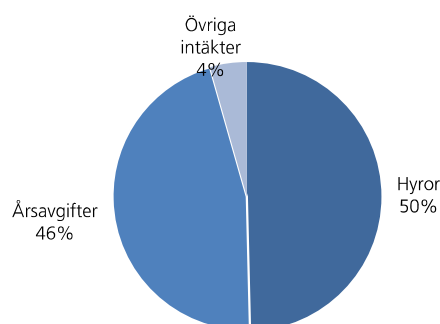
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	955 427	1 218 830
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	917 364	903 969
Finansiella intäkter	2 409	364
Minskning kortfristiga fordringar	0	325 031
	919 773	1 229 363
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 073 632	1 303 030
Finansiella kostnader	82 423	72 289
Ökning av kortfristiga fordringar	8 080	0
Minskning av långfristiga skulder	88 820	88 820
Minskning av kortfristiga skulder	30 295	28 627
	1 283 250	1 492 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	591 950	955 427
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-363 477	-263 402

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Markarbeten och renovering av innergården har gjorts. Tillbyggnad av cykelskjul.

Nya brandvarnare samt brandsläckare har installerats i båda trappuppgångarna samt gemensamma ytor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	385	385	385	385
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 108	2 056	2 051	2 021
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 869	5 950	6 031	5 180
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	116	124	92	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	55	71	66
Soliditet (%)	0	8	17	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-593	-837	-1 003	-113
Nettoomsättning (tkr)	914	901	900	894

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	445 683	189 583	0	256 100
S:a bundet eget kapital	3 351 077	189 583	0	3 161 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 797 311	-189 583	-836 565	-1 771 163
Årets resultat	-593 466	-593 466	836 565	-836 565
S:a fritt eget kapital	-3 390 778	-783 049	0	-2 607 728
S:a eget kapital	-39 701	-593 466	0	553 766

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-593 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 607 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 583
summa balanserat resultat	-3 390 777

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	445 683
	-2 945 094

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	914 144	901 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 220	2 734
Summa rörelseintäkter		917 364	903 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-973 378	-1 203 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 675	-67 817
Personalkostnader	Not 6	-33 580	-31 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 184	-365 579
Summa rörelsekostnader		-1 430 817	-1 668 609
RÖRELSERESULTAT		-513 452	-764 640
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 409	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 423	-72 289
Summa finansiella poster		-80 014	-71 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-593 466	-836 565
ÅRETS RESULTAT		-593 466	-836 565

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	5 903 950	6 247 512
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	26 208	39 831
Summa materiella anläggningstillgångar		5 930 158	6 287 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 931 258	6 288 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 433	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	671 165	1 027 695
Summa kortfristiga fordringar		672 598	1 027 695
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		40 594	40 894
Summa kassa och bank		40 594	40 894
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		713 192	1 068 589
SUMMA TILLGÅNGAR		6 644 450	7 357 031

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
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	445 683	256 100
Summa bundet eget kapital		3 351 077	3 161 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 797 311	-1 771 163
Årets resultat		-593 466	-836 565
Summa fritt eget kapital		-3 390 778	-2 607 728
SUMMA EGET KAPITAL		-39 701	553 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 492 686	4 593 479
Summa långfristiga skulder		4 492 686	4 593 479
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 927 571	1 915 598
Leverantörsskulder		17 193	78 444
Skatteskulder		13 037	0
Övriga skulder		144 324	112 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	89 340	103 545
Summa kortfristiga skulder		2 191 465	2 209 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 644 450	7 357 031

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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	421 412	421 412
Hyror lokaler momspliktiga	455 292	444 053
Vattenintäkter moms	3 636	3 636
Värmeintäkter	32 585	32 123
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	12	11
	914 144	901 235

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	3 100	2 604
	Övriga intäkter	120	130
		3 220	2 734
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	7 956
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 069	0
	Snöröjning/sandning	0	115
	Städning entreprenad	30 107	30 308
	Hissbesiktning	3 569	2 295
	Gemensamma utrymmen	9 789	6 421
	Gård	5 318	2 088
	Serviceavtal	4 583	2 285
	Förbrukningsmateriel	2 279	1 843
	Teleport/hissanläggning	2 633	4 761
	Brandskydd	25 684	14 379
		88 030	72 450
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 322	0
	Lås	1 501	0
	VVS	9 630	28 280
	Elinstallationer	7 267	56 264
	Hiss	1 629	17 650
	Vattenskada	2 888	0
		25 237	102 194
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	60 530	1 632
	VVS	0	645 119
	Mark/gård/utemiljö	412 355	0
		472 885	646 751
	Taxebundna kostnader		
	El	33 379	26 162
	Värme	151 590	161 922
	Vatten	41 023	37 939
	Sophämtning/renhållning	48 737	51 918
		274 729	277 941
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 353	27 706
	Kabel-TV	12 876	12 277
		42 229	39 983
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 266	64 366
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	973 378	1 203 686

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	625
	Inkassering avgift/hyra	0	999
	Revisionsarvode extern revisor	16 123	15 230
	Föreningskostnader	436	871
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 219
	Förvaltningsarvode	43 712	42 680
	Administration	3 254	1 774
	Konsultarvode	2 837	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 420
		66 675	67 817
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 562	25 000
	Sociala kostnader	7 018	6 527
		33 580	31 527
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	20 163	20 163
	Förbättringar	323 399	323 399
	Inventarier	13 622	22 016
		357 184	365 579

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 905 683	10 905 683
	Utgående anskaffningsvärde	10 905 683	10 905 683
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 658 172	-4 314 609
	Årets avskrivningar enligt plan	-343 562	-343 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 001 734	-4 658 172
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 903 950	6 247 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	991 950	991 950
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 694 000	15 434 000
	Taxeringsvärde mark	23 806 000	24 360 000
		40 500 000	39 794 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 400 000
	Lokaler	4 900 000	4 394 000
		40 500 000	39 794 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 050	65 050
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 050	65 050
	Ackumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	265 595	265 595
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	265 595	265 595
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-225 764	-203 748
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 623	-22 016
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-239 387	-225 764
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 208	39 831

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		1 100	1 100

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	33 631	34 121
	Skattefordran	86 178	79 041
	Klientmedel hos SBC	158 882	296 325
	Räntekonto hos SBC	392 475	618 209
		671 165	1 027 695

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	256 100	976 829
	Reservering enligt stadgar	189 583	189 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-910 312
	Vid årets slut	445 683	256 100

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	3,250 %	208 440	210 600	2023-02-01
Handelsbanken	0,970 %	1 795 350	1 814 150	2024-04-30
Handelsbanken	1,210 %	1 794 932	1 813 728	2026-04-30
Handelsbanken	3,750 %	1 661 535	1 690 599	2023-03-01
Handelsbanken	1,180 %	960 000	980 000	2025-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 420 257	6 509 077	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 927 571	-1 915 598	
		4 492 686	4 593 479	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 976 157 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 615 000	6 615 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	6 527
	Ränta	9 390	4 981
	Avgifter och hyror	0	61 232
	Hiss	0	5 805
	Avgifter och hyror	79 950	0
		89 340	103 545

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Planerade större underhåll som förväntas göras under året är renovering/underhåll av fönster mot Kungsgatan.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Louise Brodin
Ordförande

Lars Anders Arnell
Ledamot

Per Orla Magnus Nyberg
Ledamot

Lars Bertil Thomas Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Engelen, org. nr 716408-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Engelen för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 Bostadsrättsföreningen Engelen för år 2022 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 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 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.

Göteborg den

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	421 000	421 412	421 000
Hyror lokaler momspliktiga	455 000	455 292	444 000
Vattenintäkter	3 000	0	3 000
Vattenintäkter moms	0	3 636	0
Värmeintäkter	31 000	32 585	31 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 208	0
Öresutjämning	0	12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 100	0
Övriga intäkter	0	120	0
	910 000	917 364	899 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-4 069	-5 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	-34 000	-30 107	-32 000
Hissbesiktning	-3 000	-3 569	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-9 789	-1 000
Gård	-3 000	-5 318	-52 000
Serviceavtal	-3 000	-4 583	-8 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 279	-4 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-2 633	0
Brandskydd	-2 000	-25 684	-2 000
	-62 000	-88 030	-107 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-2 322	0
Lås	0	-1 501	0
VVS	0	-9 630	0
Elinstallationer	0	-7 267	0
Hiss	-2 500	-1 629	0
Vattenskada	0	-2 888	0
	-27 500	-25 237	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-60 530	0
Mark/gård/utemiljö	0	-412 355	0
	-50 000	-472 885	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-33 379	-31 000
Värme	-179 000	-151 590	-126 000
Vatten	-42 000	-41 023	-34 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-48 737	-46 000
	-307 000	-274 729	-237 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 353	-28 000
Kabel-TV	-14 000	-12 876	-13 000
	-45 000	-42 229	-41 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 230	-70 266	-64 000
	-63 230	-70 266	-64 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-313	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 123	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-436	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-43 712	-44 000
Administration	-4 000	-3 254	-3 000
Konsultarvode	0	-2 837	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	0
	-75 000	-66 675	-67 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	0	-2 000
Styrelsearvode	-35 000	-35 000	-35 000
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-9 669	-6 000
	-46 000	-44 669	-45 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-21 000	-20 163	-21 000
Förbättringar	-324 000	-323 399	-324 000
Inventarier	-14 000	-13 622	-23 000
	-359 000	-357 184	-368 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 034 730	-1 441 906	-954 000
RÖRELSERESULTAT	-124 730	-524 541	-55 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 266	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	135	0
Låneräntor	-51 000	-82 423	-90 000
	-51 000	-80 014	-90 000
RESULTAT	-175 730	-604 555	-145 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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