

Årsredovisning

för

Brf Lillå Ängar

769627-1357

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Lillå Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lillå Ängar är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Storskiftet 3 i Örebro kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-01.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 22-06-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Ling	Ordförande	2023
Karl Johansson	Kassör	2023
Annika Larsson	Sekreterare	2023
Marcus Nordström	Ledamot	2023
Evelina Salquist	Ledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 5 (4) st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos Nordeuropa försäkring.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell BoRevision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2023 

Fastigheter

Föreningens byggnader består av 16 st identiska bostadslägenheter i två plan uppdelade i tre huskroppar med fyra radhus i varje och en huskropp med fyra radhus. Till varje lägenhet hör ett externt kallförråd á 4 kvm i en av två gemensamma förrådsbyggnader.

Lägenhetsfördelning:

4 rum och kök, 99 kvm, 16 st

Total tomtarea 4 333 kvm

Total bostadsarea 1 584 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa försäkring. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetsavgift/skatt

Enligt gällande regler är föreningen helt befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen i 15 år.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning, felanmälan, fastighets- och yttre skötsel
E.ON	El
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten, avlopp och avfallshantering
Nordeuropa försäkring	Försäkring
Borevision	Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är ett underskott på 381 283 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 500 kr i juli. Ytterligare en avgiftshöjning på 800 kr träder i kraft i januari 2023. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 636 kr/kvm. Medlemmar tecknar egna avtal för el.

Underhållsplan

Årets avsättning till yttre fond har gjort basis av föreningens stadgar. En underhållsplan är under framtagning av Egeryds och kommer att tillämpas från 2023. Avsättningen till yttre fond kommer öka till 178 000 kr.

Reparationer och underhåll

Reparation av en vattenskada har utförts i en bostadsrätt under året.

Övrig information

En markant ökning av räntekostnader har skett då ett av lånen har satts om med högre ränta. *hac*

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	25
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	3
Medlemmar vid årets slut	25

Under året har 2 (0) st överlåtelser skett.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 008	960	961	906	745
Resultat efter finansiella poster	-381	-200	-262	-244	-291
Balansomslutning	45 109	45 780	45 841	46 141	46 496
Soliditet (%)	53	53	53	54	54

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2021-12-31	26 126 000	378 660	-2 000 153	-199 631
Balansering fg. års resultat			-199 631	199 631
Avs enl fg stämmobeslut		95 040	-95 040	
Årets resultat				-381 283
Eget kapital 2022-12-31	26 126 000	473 700	-2 294 824	-381 283

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 199 784
Årets stadgeenliga fondavsättning	-95 040
årets förlust	-381 283
	-2 676 107
behandlas så att	-2 676 107
i ny räkning överföres	-2 676 107 <i>hok</i>

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 008 000	959 992
Övriga rörelseintäkter	3	0	167 018
Summa rörelseintäkter		1 008 000	1 127 010
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-344 876	-471 469
Övriga externa kostnader	5	-78 119	-27 092
Personalkostnader och arvoden	6	-55 077	-51 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-452 442	-452 442
Summa rörelsekostnader		-930 514	-1 002 412
Rörelseresultat		77 486	124 598
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 770	-324 228
Summa finansiella poster		-458 770	-324 228
Resultat efter finansiella poster		-381 284	-199 630
Årets resultat		-381 283	-199 631

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 598 262	45 050 704
Summa materiella anläggningstillgångar		44 598 262	45 050 704
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 296	2 296
		2 296	2 296
Summa anläggningstillgångar		44 600 558	45 053 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 120	5 120
Övriga fordringar	8	13 795	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	217 396	212 447
Summa kortfristiga fordringar		242 311	217 628
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	266 161	509 219
Summa kassa och bank		266 161	509 219
Summa omsättningstillgångar		508 472	726 847
SUMMA TILLGÅNGAR		45 109 030	45 779 847

dan

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 126 000	26 126 000
Fond för yttre underhåll		473 700	378 660
Summa bundet eget kapital		26 599 700	26 504 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 294 824	-2 000 153
Årets resultat		-381 283	-199 631
Summa fritt eget kapital		-2 676 107	-2 199 784
Summa eget kapital		23 923 593	24 304 876
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	20 618 552	6 900 000
Summa långfristiga skulder		20 618 552	6 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	68 448	13 855 448
Leverantörsskulder		0	191 953
Övriga skulder		364 915	347 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	133 522	179 845
Summa kortfristiga skulder		566 885	14 574 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 109 030	45 779 847

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. *han*

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 008 000	960 000
Öresutjämning	0	-8
	1 008 000	959 992

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter på 167 018 kr avser ersättning för vattenskada.

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Snöröjning och sandning	44 677	43 815
Fastighetsel	26 825	24 183
Vatten	55 969	40 977
Sophämtning	47 282	50 239
Fastighetsförsäkringar	38 864	35 487
Samfällighetsavgift	9 600	9 600
Förvaltningsarvode, grundavtal	69 380	67 252
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 348	638
Rep bostäder	50 931	199 278
	344 876	471 469

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övrigt	9 874	4 426
Förbrukningsmaterial	3 606	0
Kreditupplysning	375	188
Revisionsarvoden	12 250	15 625
Övriga förvaltningskostnader	45 950	700
Bankkostnader	6 064	6 153
	78 119	27 092

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	41 909	39 118
Arb.givaravg löner/ersätt	13 168	12 291
	55 077	51 409

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	47 766 839	47 766 839
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 766 839	47 766 839
Ingående avskrivningar	-2 716 135	-2 263 693
Årets avskrivningar	-452 442	-452 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 168 577	-2 716 135
Utgående redovisat värde	44 598 262	45 050 704
Taxeringsvärden byggnader	22 288 000	22 288 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	27 888 000	27 888 000
Bokfört värde byggnader	42 075 637	42 528 079
Bokfört värde mark	2 522 625	2 522 625
	44 598 262	45 050 704

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 795	61
	13 795	61

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 038	17 345
Förutbetald försäkringspremie	32 340	28 084
Upplupen försäkringsintäkt	167 018	167 018
	217 396	212 447

Ray

Not 10 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	266 161	509 219
	266 161	509 219

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,600	2024-05-15	6 900 000	6 900 000
Nordea	1,84	2024-05-22	6 900 000	6 900 000
Nordea	3,690	2025-06-18	6 887 000	6 955 448
			20 687 000	20 755 448

Amorteringar enligt avtal 68 448

Långfristig del: 20 618 552 kr

Kortfristig del: 68 448 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 20 344 760 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Företagsinteckningar	21 376 000	21 376 000
	21 376 000	21 376 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna avgiftsräntor	43 656	21 873
Förutbetalda intäkter	77 049	85 120
Upplupen elkostnad	2 817	2 372
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen personalkostnad	0	25 693
Upplupen reparationskostnad	0	34 787
	133 522	179 845

Örebro 2023-06-05

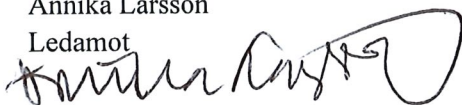
Fredrik Ling
Ordförande




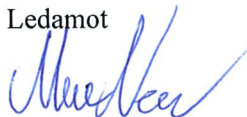
Karl Johansson
Ledamot



Annika Larsson
Ledamot



Marcus Nordström
Ledamot



Evelina Salquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-12



Åsa Axell
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillå Ängar, org.nr. 769627-1357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillå Ängar för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga 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 revisionsssed 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. 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 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. *See*

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillå Ångar för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 12 juni 2023

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB