

Brf Ängsknarren 2001

Årsredovisning 2023

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Ängsknarren 2001
769607-2912
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-17 |
| Underskrifter | 18 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängsknarren 2001, 769607-2912, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Gunnar Krånghed | Ordförande | 2024 |
| Nina Blom | Ledamot | 2025 |
| Björn Hasselblad | Ledamot | 2024 |
| Erik Ehrnborg | Ledamot | 2024 |
| Malin Leo Leander | Ledamot | 2024 |
| Gunilla Sterner | Ledamot | 2024 |
| Karin Wing | Ledamot | 2025 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-----------------|-----------|------|
| Didrik Isaksson | Suppleant | 2025 |
| Marek Piechnat | Suppleant | 2025 |

Ordinarie revisorer

Baker Tilly Stockholm KB, Nathalie Martio Cömert Extern revisor

Valberedning

Fanny Nordström
Roger Strömbäck
Mikael Ljung

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ängsknarren 4 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad med 324 lägenheter och 30 lokaler. Fastigheten byggdes 1979-1980 och omfattar sex bostadshus, garage och mark. Marken innehas med äganderätt. Fastighetens adresser är Geijersvägen 14-24, Kristinebergsvägen 4-50 och Lindhagensgatan 71-81.

Föreningen upplåter 324 lägenheter, varav 293 med bostadsrätt och 31 lägenheter, 30 lokaler (varav 3 antenner), 60 förråd samt 13 MC-platser, 217 garageplatser och 30 laddplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 12 | 92 | 162 | 51 | 7 |

| | |
|---------------------------|------------|
| Total tomtarea: | 17 640 kvm |
| Total bostadsarea: | 24 754 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 22 473 kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 2 281 kvm |
| Total lokalarea: | 1 883 kvm |

Lokalförteckning

| | Yta |
|--------------------------------|---------|
| Hyresgäst | |
| The Good Gringo AB | 138 kvm |
| Stockholm Stad | 949 kvm |
| Livsrum Stockholm AB | 100 kvm |
| Lions International Sverige | 135 kvm |
| Fridhemsplan Hotell AB | 37 kvm |
| Francine Morrisen Firma | 57 kvm |
| Anna Ohlson Norén | 106 kvm |
| AB Stokab | 12 kvm |
| Switch Montage AB | 29 kvm |
| Great Security Sverige AB | 179 kvm |
| Switchit AB | 45 kvm |
| Tynoxar AB | 40 kvm |
| Telenor Sverige AB | 26 kvm |
| TeliaSonera Mobile Networks AB | 26 kvm |
| On Tower Sweden AB | 4 kvm |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-14

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|---|--------------------------------------|
| Tele2 Sverige AB | Kabel-TV |
| Ownit Broadband AB | Bredband |
| Städhuset i Stockholm AB | Städning |
| Dalakraft AB, GodEl i Sverige AB, Fortum Markets AB | Elavtal avseende volym |
| Remondis Sweden AB och Stockholm Vatten AB | Avfallshantering |
| Stockholm Exergi AB | Fjärrvärme |
| SOS Alarm Sverige AB, AddSecure AB | SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) |
| Great Security Sverige AB | Serviceavtal passagesystem |
| Trygga Hiss i Stockholm AB | Serviceavtal hissar |
| Städhuset i Stockholm AB | Serviceavtal mattor |
| Siemens AB | Serviceavtal värmesystem |
| Entema Entreprenader & Service AB | Serviceavtal tvättutrustning |
| Nomor AB | Serviceavtal skadedjur |
| Siemens AB | Serviceavtal ventilation |

Reparationer och underhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 410 648 kr och planerat underhåll för 23 234 032 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-08-26 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 7 084 000kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 233 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

| | År |
|---|------|
| Balkonginglasning Lindhagensg. 77 | 2023 |
| Hissdörr Geijersv. 14 | 2023 |
| Nödtelefoner samtliga hissar | 2023 |
| Målning hyresrätt Geijersv. 14 | 2023 |
| Lackning luckor hyresrätt Kristinebergsv. 48 | 2023 |
| Ny tvättutrustning | 2023 |
| Garagerenovering | 2023 |
| Ny torktumlare | 2022 |
| Luftavfuktare torkrum | 2022 |
| Stambyte 5 st badrum | 2022 |
| Avgasare i Undercentral | 2022 |
| Golvård entré | 2022 |
| Hissdörr Kristinebergsv. 46 | 2022 |
| Hänggrännor | 2022 |
| Garagerenovering | 2022 |
| Soprumrenovering | 2022 |
| Ny tvättutrustning | 2021 |
| Takarbete | 2021 |
| Värmesystem | 2021 |
| Uppdaterad och utökad funktion av Aptus | 2020 |
| Stambyte Kristinebergsv. 30 | 2020 |
| LED-belysning i alla portar samt hissar | 2019 |
| Nya fasta farthinder i granit | 2019 |
| Branddörrar i allmänna utrymmen, projekt Aptus | 2018 |
| LED-belysning i allmänna utrymmen och på gårdar | 2017 |
| Samtliga hustak: Gångbryggor och stegar | 2016 |

| | |
|---|------|
| Garagerenovering samt öppning av hela plan 3300 | 2016 |
| Fasadrenovering hus 1, 2 och 3 | 2015 |
| Fasadrenovering hus 6, 5 och 4 | 2014 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året färdigställt den renovering av garaget som startades under 2022. I samband med renoveringen har garaget utökats med 32 platser samt 30 laddplatser. I september hölls en invigning av garaget.

Styrelsens ord

Vi är en stor förening under ständig utveckling. Året som gått har präglats av stora projekt och underhåll och nedan följer en kort resumé av året 2023.

Flera underhållsarbeten har genomförts eller avslutats i år. Det största arbetet för föreningen har även i år varit garagerenoveringen, förutom renovering har garaget utökats med 32 platser samt att 30 laddplatser har installerats. Sista september fick vi äntligen bjuda in boende till garageinvigning. Trevligt att så många kom för att titta på hur fint garaget har blivit.

Våra tak har besiktigats och akuta åtgärder har genomförts.

Vi har fortsatt att arbeta med säkerheten gällande skyddsrummen och montering av brytförsäkringsskydd till offentliga utrymmen. Blixtljus är monterat på Lindhagensgatan 71 för att brandkåren lätt ska hitta till sprinklercentralen vid larm.

Utöver detta har föreningen även arbetat med att förbättra vår boendemiljö och tecknat avtal med Siemens gällande styr och regler vilket innebär att vi får bättre kontroll på värme och ventilation. Vi har även bytt switchar för att förbättra stabiliteten på vårt internet.

Styrelsens vision och mål för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen är att genom en god ekonomisk hushållning och långsiktig planering vara en attraktiv bostadsrättsförening med hög säkerhet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelse).

Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde ingen upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 456 medlemmar.

38 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

36 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 458 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 22 203 | 21 939 | 22 377 | 22 315 |
| Resultat efter finansiella poster | -23 085 | -13 145 | -1 979 | 555 |
| Förändring av underhållsfond | - | -1 034 | 1 034 | - |
| Resultat efter fondförändringar, exkl. avskrivningar | -18 180 | -7 186 | 1 932 | 5 557 |
| Sparande, kr / kvm* | 166 | 247 | 327 | - |
| Soliditet (%) | 81 | 84 | 85 | 85 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 586 | 549 | 549 | 549 |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) | 59 | 56 | 55 | 55 |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm | 586 | 549 | 549 | 549 |
| Bostadshyra, kr / kvm | 1 472 | 1 406 | 1 400 | 1 376 |
| Lokalhyra, kr / kvm | 1 982 | 1 497 | 1 245 | 1 362 |
| Driftskostnad, kr / kvm* | 407 | 433 | 391 | 354 |
| Energikostnad, kr / kvm* | 193 | 214 | 188 | 156 |
| Ränta, kr / kvm* | 64 | 26 | 29 | 32 |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm* | 233 | 260 | 250 | 88 |
| Lån, kr / kvm* | 2 302 | 2 131 | 2 086 | 2 086 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm | 3 115 | 2 590 | 2 590 | 2 590 |
| Räntekänslighet (%) | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Snittränta (%) | 2,79 | 1,23 | 1,38 | 1,53 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

* Föreningen använder en annan beräkning av totalarea i 2023 än vad man tidigare använt. Detta gör att nyckeltalen inte är jämförbara med tidigare år.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen har även upplåtit en lägenhet under året för att säkra likviditeten samt reviderat underhållsplanen och valt att höja årsavgiften 2024 för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 419 735 364 | - | -66 953 371 | -13 145 304 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -13 145 304 | 13 145 304 |
| Avsättning till underhållsfond | | 7 084 000 | -7 084 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -7 084 000 | 7 084 000 | |
| Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc | 5 020 000 | | | |
| Årets resultat | | | | -23 084 933 |
| Vid årets slut | 424 755 364 | - | -80 098 675 | -23 084 933 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|--------------|
| Balanserat resultat | -80 098 675 |
| Årets resultat före fondförändring | -23 084 933 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt budget | -7 084 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 7 084 000 |
| Summa över/underskott | -103 183 608 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-103 183 608**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 21 079 187 | 21 326 673 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 124 000 | 612 325 |
| Summa rörelseintäkter | | 22 203 187 | 21 938 998 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -37 034 878 | -27 920 416 |
| Övriga kostnader | 7 | -946 700 | -1 154 742 |
| Personalkostnader | 8 | -570 630 | -380 235 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -4 904 767 | -4 925 283 |
| Summa rörelsekostnader | | -43 456 975 | -34 380 676 |
| Rörelseresultat | | -21 253 788 | -12 441 678 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 118 777 | 8 838 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 949 922 | -712 463 |
| Summa finansiella poster | | -1 831 145 | -703 625 |
| Resultat efter finansiella poster | | -23 084 933 | -13 145 303 |
| Årets resultat | | -23 084 933 | -13 145 304 |

Balansräkning

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
|---------------------|------------|-------------------|-------------------|

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

| | | | |
|--|-------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark | 10,18 | 390 369 933 | 395 130 562 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | 2 178 121 | 1 393 317 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 392 548 054 | 396 523 879 |

Summa anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|-------------|-------------|
| | | 392 548 054 | 396 523 879 |
|--|--|-------------|-------------|

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

| | | | |
|--|----|-----------|---------|
| Kundfordringar | | 63 499 | 10 185 |
| Övriga fordringar | | 561 401 | 106 316 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 660 209 | 453 105 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 285 109 | 569 606 |

Kassa och bank

| | | | |
|--|----|-----------|-----------|
| | 13 | 4 451 833 | 9 014 603 |
|--|----|-----------|-----------|

Summa omsättningstillgångar

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| | | 5 736 942 | 9 584 209 |
|--|--|-----------|-----------|

SUMMA TILLGÅNGAR

| | | | |
|--|--|-------------|-------------|
| | | 398 284 996 | 406 108 088 |
|--|--|-------------|-------------|

Balansräkning

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 424 755 364 | 419 735 364 |
| Summa bundet eget kapital | | 424 755 364 | 419 735 364 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -80 098 675 | -66 953 371 |
| Årets resultat | | -23 084 933 | -13 145 304 |
| Summa fritt eget kapital | | -103 183 608 | -80 098 675 |
| Summa eget kapital | | 321 571 756 | 339 636 689 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | - | 23 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | - | 23 000 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 70 000 000 | 35 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 2 236 033 | 4 752 399 |
| Skatteskulder | | 594 474 | 331 248 |
| Övriga skulder | | 380 938 | 73 277 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 3 501 795 | 3 314 475 |
| Summa kortfristiga skulder | | 76 713 240 | 43 471 399 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 398 284 996 | 406 108 088 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -21 253 788 | -12 441 679 |
| Avskrivningar | 4 904 767 | 4 925 284 |
| | -16 349 021 | -7 516 395 |
| Erhållen ränta | 118 777 | 8 838 |
| Erlagd ränta | -1 949 922 | -712 464 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -18 180 166 | -8 220 021 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -715 503 | 67 033 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -1 758 159 | 3 025 907 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -20 653 828 | -5 127 081 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -928 942 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -928 942 | - |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Årets upplåtna lägenheter | 5 020 000 | - |
| Upptagna lån | 59 000 000 | 15 000 000 |
| Amortering av låneskulder | -47 000 000 | -15 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 17 020 000 | - |
| Årets kassaflöde | -4 562 770 | -5 127 081 |
| Likvida medel vid årets början | 9 014 603 | 14 141 684 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 451 833 | 9 014 603 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Byggnader | 1% |
| Ombyggnad - Hissar | 3,5% |
| Ombyggnad - Ursprungslgh | 5% |
| Ombyggnad - Fritidslokaler | 10% |
| Ombyggnad - Lokaler | 4% resp 10% |
| Ombyggnad - Tvättstugor | 4% |
| Ombyggnad - Trapphus, Balkonger | 5% |
| Ombyggnad - Ventilation | 4% |
| Markdränering | 4% |
| Kodlås | 10% |
| Laddstolpar | 10% |

Maskiner, inventarier och installationer skrivs av på 3-15 år beroende på bedömd nyttjandetid.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 13 180 207 | 12 306 641 |
| Hyror bostäder | 3 357 268 | 3 297 936 |
| Hyror lokaler | 3 731 579 | 3 690 412 |
| Hyror p-platser/garage | 692 025 | 1 917 344 |
| Övriga objekt | 118 108 | 114 340 |
| Summa | 21 079 187 | 21 326 673 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation | 28 635 | 28 980 |
| El | 10 955 | 10 079 |
| Uppvärmning | 68 024 | 68 024 |
| Debiterad fastighetsskatt | 281 612 | 301 355 |
| Debiterade tillval | 2 700 | - |
| Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal | 113 500 | 61 400 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 48 342 | 57 106 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 7 363 | 6 681 |
| Övriga intäkter | 559 369 | 78 700 |
| Försäkringsersättningar | 3 500 | - |
| Summa | 1 124 000 | 612 325 |

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 368 457 kr i form av elstöd, 84 799 kr avser vidarefaktureringar till lokallhyresgäster samt 51 000 kr i utdelning från Brandkontoret försäkring.

Not 4 Reparationer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 12 886 | 7 959 |
| Lokaler | 31 088 | 61 239 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 24 822 | 33 048 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 38 662 | 10 900 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 269 679 | 221 878 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 28 294 | 101 789 |
| VA & sanitet, installationer | 225 199 | 85 379 |
| Värme, installationer | 158 412 | 58 451 |
| Ventilation, installationer | 95 139 | 155 287 |
| El, installationer | 149 426 | 26 959 |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | - | 219 |
| Hiss | 317 242 | 263 674 |
| Övriga installationer | 10 506 | 16 145 |
| Huskropp | 23 297 | 7 959 |
| Markytor | 14 169 | 42 669 |
| P-platser/garage | 5 029 | - |
| Vattenskador | 2 792 | 100 015 |
| Klottersanering | 2 755 | 3 215 |
| Övrigt | 1 251 | - |
| Summa | 1 410 648 | 1 196 785 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 73 400 | - |
| Lokaler | 38 847 | - |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 231 566 | 84 331 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 91 090 | 112 137 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | - | 1 433 807 |
| VA & sanitet, installationer | 292 586 | 67 019 |
| Värme, installationer | 54 087 | 159 343 |
| Ventilation, installationer | 164 660 | 1 210 515 |
| Hiss | 937 500 | 68 738 |
| Huskropp, tak | 326 250 | 77 246 |
| Huskropp, balkonger | 30 633 | - |
| Markytor | - | 613 775 |
| P-platser/garage | 20 993 413 | 11 098 144 |
| Summa | 23 234 032 | 14 925 055 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 1 262 836 | 1 240 156 |
| Teknisk förvaltning | 2 254 766 | 2 222 600 |
| Besiktningkostnader | 205 697 | 193 180 |
| Bevakningskostnader | 24 646 | 60 677 |
| Snöröjning | 442 184 | 278 471 |
| Serviceavtal | 411 747 | 261 845 |
| Förbrukningsmaterial | 149 555 | 144 563 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 22 163 | 23 001 |
| El | 1 482 847 | 2 119 120 |
| Uppvärmning | 3 632 948 | 3 080 691 |
| Vatten och avlopp | 752 932 | 620 742 |
| Avfallshantering | 552 376 | 515 213 |
| Försäkringar | 241 445 | 227 777 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 117 539 | 17 238 |
| Hyressättningsavgift | - | 4 448 |
| Kabel-TV | 372 242 | 342 690 |
| Bredband | 382 549 | 399 168 |
| Abonnemang porttelefon/hisstefon | 81 726 | 46 996 |
| Summa | 12 390 198 | 11 798 576 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 33 566 | 147 198 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 33 306 | 31 448 |
| Tele och post | 35 327 | 28 732 |
| Förvaltningskostnader | 467 273 | 558 669 |
| Revision | 57 917 | 68 023 |
| Självrisker vid skada | 3 500 | - |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster | 2 509 | - |
| Jurist- och advokatkostnader | 44 214 | 97 434 |
| Bankkostnader | 6 560 | 3 682 |
| IT-tjänster | 9 737 | 8 882 |
| Övriga externa tjänster | 244 977 | 185 988 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 5 666 | 7 703 |
| Övriga externa kostnader | 2 148 | 16 983 |
| Summa | 946 700 | 1 154 742 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden* | 429 700 | 289 300 |
| Valberedning | 9 000 | - |
| Utbildning | 1 619 | 5 405 |
| Summa | 440 319 | 294 705 |
| Sociala avgifter | 130 311 | 85 530 |
| Summa | 570 630 | 380 235 |

* Arvodet för 2023 överstiger beviljat arvode enligt stämman 2023 då styrelsen tog ut mindre än beslutat i 2022, vilket gör att en del av kostnaden för 2023 avser arvode 2022.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 4 263 341 | 4 264 860 |
| Markanläggningar | 497 288 | 497 289 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 144 138 | 163 134 |
| Summa | 4 904 767 | 4 925 283 |

Not 10 Byggnader och mark

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 299 993 432 | 299 993 432 |
| -Mark | 163 472 550 | 163 472 550 |
| -Markanläggningar | 12 432 220 | 12 432 220 |
| | <u>475 898 202</u> | <u>475 898 202</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 475 898 202 | 475 898 202 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -72 958 956 | -68 694 096 |
| -Markanläggningar | -7 808 684 | -7 311 395 |
| | <u>-80 767 640</u> | <u>-76 005 491</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -4 263 341 | -4 264 860 |
| -Årets avskrivning på markanläggning | -497 288 | -497 289 |
| | <u>-4 760 629</u> | <u>-4 762 149</u> |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -85 528 269 | -80 767 640 |
| Redovisat värde | 390 369 933 | 395 130 562 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 222 771 135 | 227 034 476 |
| Mark | 163 472 550 | 163 472 550 |
| Markanläggningar | 4 126 248 | 4 623 536 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 1 132 000 000 | 1 132 000 000 |
| Lokaler | 74 800 000 | 74 800 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 1 206 800 000 | 1 206 800 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | 441 000 000 | 441 000 000 |

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 7 160 338 | 6 231 396 |
| | <u>7 160 338</u> | <u>6 231 396</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 928 942 | - |
| | <u>928 942</u> | <u>-</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 8 089 280 | 6 231 396 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -4 838 079 | -4 674 945 |
| | <u>-4 838 079</u> | <u>-4 674 945</u> |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -144 138 | -163 134 |
| | <u>-144 138</u> | <u>-163 134</u> |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -4 982 217 | -4 838 079 |
| Redovisat värde | 2 178 121 | 1 393 317 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 660 209 | 453 105 |
| Summa | 660 209 | 453 105 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 4 384 665 | 6 406 287 |
| Transaktionskonto SWED | 37 613 | 1 077 702 |
| Transaktionskonto SEB | 2 680 | 1 474 420 |
| Transaktionskonto SEB | 26 875 | 56 194 |
| Summa | 4 451 833 | 9 014 603 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 70 000 000 | 35 000 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | - | 23 000 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 70 000 000 | 58 000 000 |

Not 15 Fastighetslån

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 70 000 000 | 58 000 000 |
| Summa | 70 000 000 | 58 000 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Swedbank | 4,46 % | 2024-01-28 | 15 000 000 | - | - | 15 000 000 |
| SEB | 1,17 % | 2024-03-28 | 15 000 000 | - | - | 15 000 000 |
| Swedbank | 4,39 % | 2024-03-28 | 20 000 000 | - | - | 20 000 000 |
| Swedbank | 4,40 % | 2024-02-28 | - | 12 000 000 | - | 12 000 000 |
| Swedbank | 0,64 % | 2024-12-20 | 8 000 000 | - | - | 8 000 000 |
| Summa | | | 58 000 000 | 12 000 000 | - | 70 000 000 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 184 517 | 144 994 |
| Förutbetalda intäkter | 2 259 250 | 2 016 410 |
| Upplupna revisionsarvoden | 50 000 | 60 000 |
| Upplupna driftskostnader | 1 008 028 | 1 093 071 |
| Summa | 3 501 795 | 3 314 475 |

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 160 000 000 | 160 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 160 000 000 | 160 000 000 |

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gunnar Krånghed
Styrelseordförande

Nina Blom

Björn Hasselblad

Erik Ehrnborg

Malin Leo Leander

Gunilla Sterner

Karin Wing

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Ängsknarren 2001

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 03:27PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)











VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

660C18DC919D6

APR 05 2024 03:27PM



| | |
|------------------------|---|
| Apr 02 2024 04:48PM | Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 02 2024 07:09PM | Gunnar Krånghed granskade dokumentet: |
| Apr 02 2024 07:11PM |  GUNNAR KRÅNGHED signerade dokumentet |
| Apr 04 2024 02:24PM | Nina Blom granskade dokumentet: |
| Apr 04 2024 02:27PM |  Anna Catharina Nina Blom signerade dokumentet |
| Apr 02 2024 04:49PM | Björn Hasselblad granskade dokumentet: |
| Apr 02 2024 05:08PM |  Björn Hasselblad signerade dokumentet |
| Apr 05 2024 12:27PM | Erik Ehrnborg granskade dokumentet: |
| Apr 05 2024 12:28PM |  ERIK ALEXANDER EHRNBORG signerade dokumentet |
| Apr 02 2024 07:04PM | Malin Leo granskade dokumentet: |
| Apr 02 2024 07:05PM |  MALIN LEO LEANDER signerade dokumentet |
| Apr 02 2024 04:49PM | Gunilla Sterner granskade dokumentet: |
| Apr 02 2024 04:50PM |  GUNILLA STERNER signerade dokumentet |
| Apr 03 2024 07:41AM | Karin Wing granskade dokumentet: |
| Apr 03 2024 07:42AM |  KARIN WING signerade dokumentet |
| Apr 05 2024 03:17PM | Nathalie Martio granskade dokumentet: |
| Apr 05 2024 03:27PM |  NATHALIE MARTIO CÖMERT signerade dokumentet |
| Apr 05 2024 03:27PM | Dokumentet har signerats |



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsknarren 2001

Org.nr 769607-2912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsknarren 2001 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-19 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 revisions sed 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 Ängsknarren 2001 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse 2023 - Brf Ängsknarren 2001

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 03:17PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

660CFF65D0923

APR 05 2024 03:17PM

Registrerade händelser

| | |
|------------------------|---|
| Apr 03 2024 09:04AM | Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 05 2024 03:15PM | Nathalie Martio granskade dokumentet: |
| Apr 05 2024 03:17PM |  NATHALIE MARTIO CÖMERT signerade dokumentet |
| Apr 05 2024 03:17PM | Dokumentet har signerats |

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

