

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västra Änghagen
Org nr: 716444-5244

2022-01-01 – 2022-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västra Änghagen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 550 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 722 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Torslanda 156:1 och 157:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 62 lägenheter samt två gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Nickes Väg i Torslanda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 r o k	14
4 r o k	32
5 r o k	16
Totalt	62

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
Garage	63
P-platser	45

Total bostadsarea

6 347 m²



Årets taxeringsvärde	127 140 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	127 140 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 210 tkr och planerat underhåll för 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 286 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 360 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 153 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 631 tkr (415 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 285 479 tkr (360 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte gungställning	2016
Byte värmepump	2016
Fasadrenovering	2016-2017
Lokaler	2018
Installationer	2018, 2020
Gemensamma utrymmen	2020
Huskropp	2020
Markytor	2020
Takarbeten	2021
Markarbeten	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	20 495
Installationer	1 500
Huskropp utvändigt	213 978
Markytor	11 079

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Lotta Ahlqvist	Ordförande	2023
Olof Henningsson	Sekreterare	2024
Stefan Johansson	Vice ordförande	2024
Robert Lidström	Kassör	2024
Tony Helldner	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Norstedt	Suppleant	2023
Sebastian Thyberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Sigvardsson	Auktoriserad revisor	2023
Lars Axelsson (sagt upp sitt uppdrag i mars)	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Karnhill	2023
Pia Ottosson Hjelt	2023

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



Ordförande har ordet:

2022 hoppades vi att allt skulle bli som vanligt igen. Covid- 19 klassades inte längre som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom, restriktionerna togs bort och vi vågade återigen träffas lite mer. Men i februari invaderade Ryssland Ukraina och plötsligt var det andra saker som blev aktuella. Vi tittade över våra två skyddsrum (ett i vardera föreningslokal) och konstaterade att allt är i sin ordning. Vi pratade om att vi skulle kunna ta emot ukrainska flyktingar om det behövdes, men det blev aldrig aktuellt.

Kriget innebar också ökad inflation. Det märker inte bara varje enskild medlem utan även föreningen. Sophantering, el, snöröjning etc har blivit betydligt mycket dyrare. Vi i styrelsen gör vårt bästa för att föreningens ekonomi ska vara fortsatt god, ser över lån etc. Leftab har under året skött en del av föreningens gemensamma utomhusytor.

Uppslutningen på våra städdagar i april och oktober var god. Mycket praktiskt arbete blev utfört och som alltid är det trevligt att få träffa och prata med så många av grannarna. Däremot var det inte så många som kom på vår föreningsstämma i maj, vilket är tråkigt. I början av hösten var El- och Rörjour här och hade ”pannutbildning” med de medlemmar som hade anmält sig.

Styrelsen har träffat nyinflyttade medlemmar; presenterat oss och berättat om vår förening. Under året har löpande underhåll genomförts; byte av en del fönster och altandörrar, lite bättringsmålning etc. I slutet av hösten byte vi ut belysningen i den nedre föreningslokalen, nu är det ledbelysning även där.

Eftersom biltrafiken i området har ökat markant, framförallt beroende på alla transporter av paket och varor, har vi satt upp flera fartgupp. Vi hoppas att de kan bidra med att farten sänks och det blir tryggare för både barn och vuxna.

Fartguppen går att flytta bort när det är dags för snöröjning, vilket annars kan ställa till problem.

Frågan om att ha hjärtstartare i föreningen har kommit upp några gånger. Vi beslutade att vi skulle installera en, men leveranstiden har varit lång. Nu har den kommit och installerats!

Två fina granar sattes upp till första advent för att lysa upp i vintermörkret.

Jag vill slutligen tacka för förtroendet att vara ordförande i vår bostadsrättsförening. Det är vi tillsammans som gör att Västra Änghagen är en så trivsamt förening att bo i!

Lotta Ahlqvist, ordförande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 %.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 784 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 132	5 101	5 089	5 041	5 009
Årets resultat	2 172	1 510	1 988	1 763	2 598
Resultat exklusive avskrivningar	2 722	2 062	2 567	2 342	3 178
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 475	294	1 298	1 073	1 909
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	360	293	200	200	200
Balansomslutning	52 149	52 717	51 921	51 116	51 263
Soliditet %	21	17	14	7	7
Likviditet %	37	24	24	22	689
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	784	784	777	773
Driftkostnader, kr/m ²	306	422	315	334	187
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	267	244	205	227	182
Ränta, kr/m ²	100	40	76	86	70
Underhållsfond, kr/m ²	814	493	378	288	193
Lån, kr/m ²	5 339	6 765	6 849	7 067	7 397

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 375 000	0	0	3 129 581	955 975	1 510 200
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 510 200	-1 510 200
Reservering underhållsfond				2 285 479	-2 285 479	
Ianspråktagande av underhållsfond				-247 052	247 052	
Årets resultat						2 172 096
Vid årets slut	3 375 000	0	0	5 168 008	427 748	2 172 096

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 466 176
Årets resultat	2 172 096
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 285 479
Årets ianspråktagande av underhållsfond	247 052
Summa	2 599 845

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 599 845

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 131 487	5 101 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	438 220	254 827
Summa rörelseintäkter		5 569 707	5 356 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 941 856	-2 678 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 011	-227 084
Personalkostnader	Not 6	-129 088	-156 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-549 585	-551 911
Summa rörelsekostnader		-2 830 539	-3 614 395
Rörelseresultat		2 739 168	1 741 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 353	23 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-635 426	-255 352
Summa finansiella poster		-567 073	-231 623
Resultat efter finansiella poster		2 172 096	1 510 200
Årets resultat		2 172 096	1 510 200



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 352 190	41 887 824
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	482 902	496 852
Summa materiella anläggningstillgångar		41 835 091	42 384 676
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		41 838 591	42 388 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	184 620	180 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	114 169	132 022
Summa kortfristiga fordringar		298 789	312 162
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 011 593	10 016 849
Summa kassa och bank		10 011 593	10 016 849
Summa omsättningstillgångar		10 310 382	10 329 011
Summa tillgångar		52 148 973	52 717 187



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 375 000	3 375 000
Fond för yttre underhåll		5 168 007	3 129 581
Summa bundet eget kapital		8 543 007	6 504 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		427 749	955 975
Årets resultat		2 172 096	1 510 200
Summa fritt eget kapital		2 599 845	2 466 176
Summa eget kapital		11 142 852	8 970 756
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 848 524	0
Summa långfristiga skulder		12 848 524	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 040 839	42 935 126
Leverantörsskulder		127 047	127 641
Skatteskulder		51 965	40 110
Övriga skulder	Not 17	6 204 684	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	733 062	643 554
Summa kortfristiga skulder		28 157 597	43 746 431
Summa eget kapital och skulder		52 148 973	52 717 187



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 979 088	4 979 088
Hyror, bostäder	0	150
Vattenavgifter	118 533	122 153
Elavgifter	33 866	0
Summa nettoomsättning	5 131 487	5 101 391

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	233 616	236 428
Övriga lokalintäkter	1 950	800
Övriga ersättningar	34 598	15 674
Fakturerade kostnader	1 750	1 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Erhållna statliga bidrag	149 302	0
Övriga rörelseintäkter	11 429	180
Försäkringsersättningar	5 577	0
Summa övriga rörelseintäkter	438 220	254 827

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-247 052	-1 132 564
Reparationer	-210 477	-231 062
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-550 188	-528 488
Försäkringspremier	-104 328	-89 006
Kabel- och digital-TV	-253 084	-213 212
Serviceavtal	-6 000	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 375	0
Snö- och halkbekämpning	-18 438	-87 875
Statuskontroll	0	-4 500
Förbrukningsinventarier	-10 190	-3 985
Vatten	-153 818	-202 662
Fastighetsel	-157 491	-89 006
Sophantering och återvinning	-127 777	-68 126
Förvaltningsarvode drift	-100 637	-28 147
Summa driftskostnader	-1 941 856	-2 678 633



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-3 010	-519
Förvaltningsarvode administration	-163 594	-153 190
Annonsering och reklam	0	-4 943
Arvode, yrkesrevisorer	-20 563	-18 913
Övriga förvaltningskostnader	-3 617	-19 325
Kreditupplysningar	-780	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 592	-16 422
Kontorsmateriel	-1 285	-7 475
Telefon och porto	-212	-857
Bankkostnader	-4 500	-4 680
Övriga externa kostnader	-858	-700
Summa övriga externa kostnader	-210 011	-227 084

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 985	-31 767
Styrelsearvoden	-59 655	-52 888
Sammanträdesarvoden	0	-34 561
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 385	-11 325
Pensionskostnader	-1 578	0
Sociala kostnader	-18 484	-26 226
Summa personalkostnader	-129 088	-156 767

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-535 635	-535 635
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-2 326
Avskrivning Installationer	-13 950	-13 950
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-549 585	-551 911

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	67 982	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	23 729
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	179	0
Övriga ränteintäkter	192	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68 353	23 729



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-635 426	-255 352
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-635 426	-255 352

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 001 199	52 001 199
Mark	1 235 000	1 235 000
Tillkommande utgifter	203 802	203 802
Markanläggning	91 875	91 875
	53 531 876	53 531 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 531 876	53 531 876

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 348 375	-10 812 740
Tillkommande utgifter	-203 802	-201 476
Markanläggningar	-91 875	-91 875
	-11 644 052	-11 106 091

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-535 435	-535 435
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-2 326
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-535 435	-537 761

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-12 179 487** **-11 643 852****Restvärde enligt plan vid årets slut****41 352 190** **41 887 824****Varav**

Byggnader	40 117 190	40 652 824
Mark	1 235 000	1 235 000
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	74 818 000	74 818 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**127 140 000** **127 140 000***varav byggnader* 54 690 000 54 690 000*varav mark* 72 450 000 72 450 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 099	34 099
Installationer	622 402	279 000
	656 501	313 099
Årets anskaffningar		
Installationer	0	343 401
	0	343 401
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	656 501	656 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 099	-34 099
Installationer	-125 550	-111 600
	-159 649	-145 699
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 950	-13 950
	-13 950	-13 950
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-34 099	-34 099
Installationer	-111 600	-125 550
	-145 699	-159 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	482 902	496 851
Varav		
Installationer	482 902	496 851

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	184 620	180 140
Summa övriga fordringar	184 620	180 140

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 627	33 075
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 606	40 543
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 936	58 404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 169	132 022



Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 625 191	8 128 340
Transaktionskonto	8 386 403	1 888 509
Summa kassa och bank	10 011 593	10 016 849

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 889 363	42 935 126
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 040 839	-42 935 126
Långfristig skuld vid årets slut	12 848 524	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,36%	2022-10-28	2 384 530,00	0,00	2 384 530,00	0,00
SEB	2,73%	2023-10-28	6 231 417	0,00	61 050,00	6 170 367,00
NORDEA	2,506%	2023-10-30	0,00	14 368 268,00	0,00	14 368 268,00
NORDEA	3,54%	2023-11-29	0,00	6 242 755,00	0,00	6 242 755,00
NORDEA	2,50%	2025-04-16	0,00	13 278 340,00	0,00	13 278 340,00
Summa			42 935 126,00	0,00	9 045 763,00	40 059 730

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 486 260 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 486 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 14 368 268 kr och 6 242 755 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	6 204 684	0
Summa övriga skulder	6 204 684	0



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 264	15 866
Upplupna räntekostnader	181 437	18 032
Upplupna elkostnader	27 724	16 577
Upplupna vattenavgifter	27 846	18 928
Upplupna kostnader för renhållning	11 332	27 728
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	32 669	52 888
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 299
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	422 790	457 618
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	733 062	643 554

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	53 082 000	53 082 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva-Lotta Ahlqvist

Olof Henningsson

Stefan Johansson

Robert Lindström

Tony Helldner

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rev.byrå ADACT

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557490412663

Document

234565 ÅR 2022

Main document

21 pages

Initiated on 2023-04-11 09:00:49 CEST (+0200) by Johan Emani (JE)

Finalised on 2023-04-18 09:18:06 CEST (+0200)

Initiator

Johan Emani (JE)

Riksbyggen

johan.emani@riksbyggen.se

Signing parties

Lotta Ahlqvist (LA)

Identified by Swedish BankID as "EVA-LOTTA AHLQVIST"
lottaahlqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA-LOTTA AHLQVIST"

Signed 2023-04-11 12:57:54 CEST (+0200)

Olof Henningsson (OH)

Identified by Swedish BankID as "Bengt-Olof Henningsson"
olof.henningsson@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Bengt-Olof Henningsson"

Signed 2023-04-11 13:12:41 CEST (+0200)

Stefan Johansson (SJ)

Identified by Swedish BankID as "STEFAN JOHANSSON"
lss17@live.se



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN JOHANSSON"

Signed 2023-04-17 15:36:27 CEST (+0200)

Robert Lindström (RL)

Identified by Swedish BankID as "ROBERT LIDSTRÖM"
lidstrom46@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "ROBERT LIDSTRÖM"

Signed 2023-04-11 09:23:09 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557490412663

Tony Helldner (TH)

*Identified by Swedish BankID as "TONY HELLDNER"
helldner@telia.com*



*The name returned by Swedish BankID was "TONY
HELLDNER"
Signed 2023-04-11 19:16:52 CEST (+0200)*

Mikael Sigvardsson (MS)

*Identified by Swedish BankID as "MICKAEL
SIGVARDSSON"
mikael.sigvardsson@adact.se*



*The name returned by Swedish BankID was "MICKAEL
SIGVARDSSON"
Signed 2023-04-18 09:18:06 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västra Änghagen
Org.nr. 716444-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Änghagen för år 2022.

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 2022 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Västra Änghagen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2023

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Lars Axelsson
Föreningsvald revisor

Verification

Transaction 09222115557490577527

Document

RB Västra

Main document

2 pages

Initiated on 2023-04-11 09:02:59 CEST (+0200) by Johan Emani (JE)

Finalised on 2023-04-18 09:19:25 CEST (+0200)

Initiator

Johan Emani (JE)

Riksbyggen

johan.emani@riksbyggen.se

Signing parties

Mikael Sigvardsson (MS)

Identified by Swedish BankID as "MICKAEL SIGVARDSSON"

mikael.sigvardsson@adact.se



The name returned by Swedish BankID was "MICKAEL SIGVARDSSON"

Signed 2023-04-18 09:19:25 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera in frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

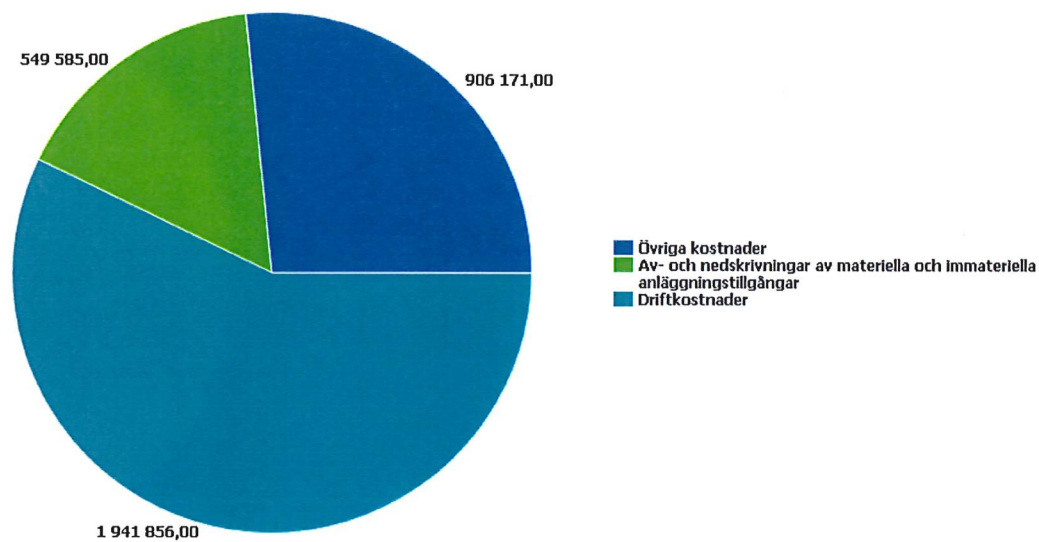
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

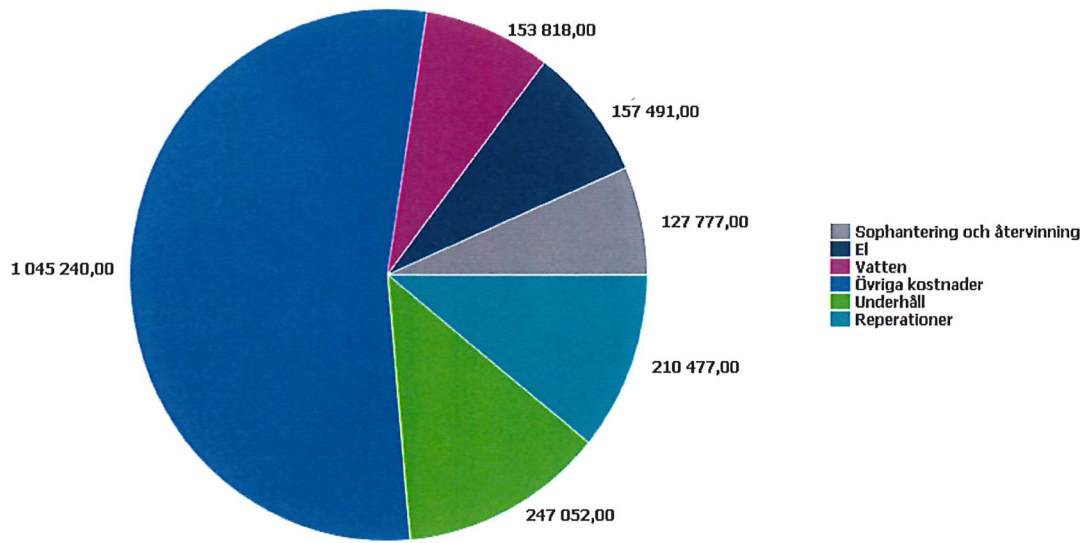
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 941 856	2 678 633
Övriga externa kostnader	210 011	227 084
Personalkostnader	129 088	156 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	549 585	551 911
Finansiella poster	567 073	231 623
Summa kostnader	3 397 612	3 846 018



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	2 747	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	99 375	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-4 299	8 847
Trädgårdsskötsel extra debiterat	439	17 050
Serviceavtal	6 000	0
Statuskontroll	0	4 500
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 375	0
Snö- och halkbekämpning	18 438	87 875
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	198
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	502	2 325
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	4 931
Rep bostäder utg för köpta tj	74 309	69 486
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 837	20 620
Rep installationer utg för köpta tj	0	4 891
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 121	1 497
Rep install utg för köpta tj Värme	0	10 346
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 602	0
Rep install utg för köpta tj El	22 092	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	65 000
Rep garage utg för köpta tj	56 011	0
Vattenskador	34 003	51 767
UH bostäder utg för köpta tj	20 495	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	1 500	0
UH huskropp utg för köpta tj	128 978	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	877 920
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	42 500	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	42 500	202 125
UH Markytor utg för köpta tj	11 079	52 519
Fastighetsel	157 491	89 006
Vatten	153 818	202 662
Sophämtning	121 658	68 126
Hyra container	6 119	0
Fastighetsförsäkring	104 328	89 006
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	253 084	213 212
Extradebiteringar teknisk förvaltning	2 375	2 250
Fastighetsskatt	550 188	528 488
Förbrukningsinventarier	7 312	0
Förbrukningsmaterial	967	1 565
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 911	2 420
Summa driftkostnader	1 941 856	2 678 633



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	6 347 kvm	6 347 kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	34
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	25	14
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	87	83
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Hyra container	1	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	12	11
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	9	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	10
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	1
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	3	14
Sophämtning	19	11
Statuskontroll	0	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	3
UH bostäder utg för köpta tj	3	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	20	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7	32
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	7	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	138
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH installationer utg för mtrl inköp	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	2	8
UH Markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Vatten	24	32
Vattenskador	5	8

Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-1	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	16	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	305,95	422,03

BRF Västra Änghagen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Västra Änghagen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860