

# Årsredovisning 2023

Brf Ängsvädden i Kviberg

769637-4912



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsvädden i Kviberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-04-30.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kviberg 29:8	2019	Göteborg

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 050 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Jarl Gunnar Dane Lohman	Ordförande
Benny Lennart Hast	Styrelseledamot
Jesper Valtersson	Styrelseledamot
Kent Peter Vik	Styrelseledamot
Tom Haggis	Styrelseledamot

### Valberedning

Kent Vik

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-07. Ny styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsjour    MBA Fastighetsservice

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvibergs Ängar Samfällighetsförening och Ingeborg Hammarskjölds samfällighetsförening. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Övrig verksamhetsinformation

Energianalys har genomförts. Föreningens samtliga avtal har analyserats i syfte att reducera kostnader.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

En extra amortering på 500 000:- av föreningens lån har genomförts. Föreningens räntekostnader har ökat p g a omförhandlade lån. Höjning av medlemmarnas avgifter har gjorts i två steg med 10% från 1 juli 2023 och 15% från 1 januari 2024.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 758 982	2 468 110	2 443 234	810 875
Resultat efter fin. poster	-1 046 344	-609 430	-239 024	-1 450 341
Soliditet (%)	76	76	76	63
Yttre fond	302 050	201 350	100 650	-
Taxeringsvärde	101 000 000	101 000 000	80 000 000	38 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	821	789	684	234
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	90,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 098	14 363	14 465	14 567
Skuldsättning per kvm totalyta	14 098	14 363	14 465	14 567
Sparande per kvm totalyta	159	302	424	27
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	76	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	46	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	154	146	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	1,00	0,88	0,90
Räntekänslighet (%)	17,17	18,21	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 167 282 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	136 280 000	-	-	136 280 000
Upplåtelseavgifter	7 508 700	-	-	7 508 700
Fond, yttre underhåll	201 350	-	100 700	302 050
Balanserat resultat	-1 890 715	-609 430	-100 700	-2 600 845
Årets resultat	-609 430	609 430	-1 046 344	-1 046 344
<b>Eget kapital</b>	<b>141 489 905</b>	<b>0</b>	<b>-1 046 344</b>	<b>140 443 561</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 600 845
Årets resultat	-1 046 344
<b>Totalt</b>	<b>-3 647 189</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 700
Balanseras i ny räkning	-3 747 889
	<b>-3 647 189</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 758 982	2 640 045
Övriga rörelseintäkter	3	75 970	18 052
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 834 952</b>	<b>2 658 097</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 228 591	-1 126 689
Övriga externa kostnader	8	-111 665	-118 676
Personalkostnader	9	-70 837	-50 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 531 920	-1 531 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 943 013</b>	<b>-2 827 835</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-108 061</b>	<b>-169 738</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 720	1 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-955 003	-441 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-938 283</b>	<b>-439 692</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 046 344</b>	<b>-609 430</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 046 344</b>	<b>-609 430</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	181 979 032	183 510 952
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>181 979 032</b>	<b>183 510 952</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>181 979 032</b>	<b>183 510 952</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		37 559	27 988
Övriga fordringar	12	36 208	38 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	101 666	98 957
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>175 433</b>	<b>165 300</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 734 468	2 017 037
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 734 468</b>	<b>2 017 037</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 909 901</b>	<b>2 182 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 888 933</b>	<b>185 693 289</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		143 788 700	143 788 700
Fond för yttre underhåll		302 050	201 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 090 750</b>	<b>143 990 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 600 845	-1 890 715
Årets resultat		-1 046 344	-609 430
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 647 189</b>	<b>-2 500 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>140 443 561</b>	<b>141 489 905</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	14 367 833	14 477 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 367 833</b>	<b>14 477 833</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	28 630 665	29 330 665
Leverantörsskulder		69 972	57 166
Övriga kortfristiga skulder		0	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	376 902	337 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 077 539</b>	<b>29 725 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 888 933</b>	<b>185 693 289</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-108 061</b>	<b>-169 738</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 531 920	1 531 920
	<b>1 423 859</b>	<b>1 362 182</b>
Erhållen ränta	15 231	1 746
Erlagd ränta	-953 355	-420 291
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>485 735</b>	<b>943 637</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 644	175 566
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 340	-276 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>527 431</b>	<b>843 148</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-810 000	-310 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-810 000</b>	<b>-310 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-282 569</b>	<b>533 148</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 017 037</b>	<b>1 483 889</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 734 468</b>	<b>2 017 037</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsvädden i Kviberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv och vatten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 215 608	2 110 080
Hysesintäkter, p-platser	253 112	237 070
Kabel-TV/Bredband	120 960	120 960
Vatten	58 900	59 718
El	110 402	112 217
<b>Summa</b>	<b>2 758 982</b>	<b>2 640 045</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	922	5 486
Överlåtelseavgift	0	3 624
Andrahandsuthyrning	18 630	8 942
Ersättn.fr.försäkr.bolag	56 418	0
<b>Summa</b>	<b>75 970</b>	<b>18 052</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	156 295	134 660
Besiktning och service	43 449	34 801
Trädgårdsarbete	18 844	0
<b>Summa</b>	<b>218 588</b>	<b>169 461</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	2 363	22 948
Dörrar och lås/porttele	21 854	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 181	0
Värme	0	7 614
Ventilation	3 925	0
Hissar	0	2 993
Gård/markytor	9 450	47 663
Försäkringsärende/vattenskada	72 417	0
<b>Summa</b>	<b>111 190</b>	<b>81 218</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	217 316	232 768
Uppvärmning	178 256	139 921
Vatten	74 643	72 468
Sophämtning	89 778	80 222
<b>Summa</b>	<b>559 993</b>	<b>525 379</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 321	35 403
Bredband	122 912	110 880
Samfällighet	171 587	204 348
<b>Summa</b>	<b>338 820</b>	<b>350 631</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	28 022	40 790
Förbrukningsmaterial	4 493	3 490
Revisionsarvoden	22 750	20 000
Ekonomisk förvaltning	56 400	54 396
<b>Summa</b>	<b>111 665</b>	<b>118 676</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	56 000	40 000
Sociala avgifter	14 837	10 550
<b>Summa</b>	<b>70 837</b>	<b>50 550</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	954 985	440 770
Övriga räntekostnader	18	668
<b>Summa</b>	<b>955 003</b>	<b>441 438</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	188 106 700	188 106 700
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>188 106 700</b>	<b>188 106 700</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 595 748	-3 063 828
Årets avskrivning	-1 531 920	-1 531 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 127 668</b>	<b>-4 595 748</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>181 979 032</b>	<b>183 510 952</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 915 267</i>	<i>34 915 267</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>101 000 000</b>	<b>101 000 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	319	0
Skattefordringar	2 514	0
Övriga fordringar	33 375	38 355
<b>Summa</b>	<b>36 208</b>	<b>38 355</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 972	47 639
Fastighetsskötsel	3 604	5 713
Försäkringspremier	11 794	8 933
Bredband	32 730	30 728
Förvaltning	6 077	5 944
Inkomsträntor	1 489	0
<b>Summa</b>	<b>101 666</b>	<b>98 957</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-10-28	1,01 %	14 477 833	14 587 833
SEB	2024-10-28	4,52 %	14 510 333	14 610 333
SEB	2024-11-28	4,54 %	14 010 332	14 610 332
<b>Summa</b>			<b>42 998 498</b>	<b>43 808 498</b>
Varav kortfristig del			28 630 665	29 330 665

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 448 498 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med förfallodag 2024 omsätts vid förfall.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 338	7 604
Fastighetsskötsel	11 154	10 309
El	12 670	31 406
Uppvärmning	39 243	18 934
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 500
Utgiftsräntor	25 734	24 086
Vatten	7 741	14 984
Förutbetalda avgifter/hyror	255 022	209 229
<b>Summa</b>	<b>376 902</b>	<b>337 052</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	44 505 998	44 505 998



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborgs Kommun

---

Benny Lennart Hast  
Styrelseledamot

---

Jarl Gunnar Dane Lohman  
Ordförande

---

Jesper Valtersson  
Styrelseledamot

---

Kent Peter Vik  
Styrelseledamot

---

Tom Haggis  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Anders Dahner  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 10:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.05.2024 16:30

DOCUMENT ID:

H1iZ51rmC

ENVELOPE ID:

HJlcb9yS7R-H1iZ51rmC

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsvädden i Kviberg, 769637-4912 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kent Peter Vik Kent.s.vik@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:34 17.05.2024 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/22) IP: 95.193.72.102
2. Benny Lennart Hast Benny.hast@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 18:03 17.05.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/13) IP: 94.234.97.54
3. JESPER VALTERSSON jesper.17@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 18:55 17.05.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/03/29) IP: 213.112.65.143
4. Tom Haggis tomhaggis@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 21:43 17.05.2024 21:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/07) IP: 213.112.70.89
5. Jarl Gunnar Dane Lohman Herr.lohman@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:24 20.05.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/01) IP: 94.234.97.60
6. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	Signed Authenticated	28.05.2024 10:47 28.05.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31) IP: 78.82.43.166

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kviberg, org. nr 769637-4912

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kviberg för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kvi-berg för år 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 trygghande 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 försumelse 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 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 överträdelse 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

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.05.2024 16:30

DOCUMENT ID:

HJzq-9ySXR

ENVELOPE ID:

r1-5-9yBXA-HJzq-9ySXR

DOCUMENT NAME:

RB Ängsvädden 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DAHNÉR	Signed	28.05.2024 10:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31)
anders.dahner@kpmg.se	Authenticated	28.05.2024 10:47	Low	IP: 78.82.43.166

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed