

# Årsredovisning 2023

Brf Vena Ängar

769632-0154



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vena Ängar

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. 3         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 4         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 4         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 5</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 6</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 8</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 9</b>  |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 14</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 sitt säte i Kungälv kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-04 hos Bolagsverket.

### 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> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Rödklinten 1                | -              | Kungälv       |

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 376 kvm. Byggnadernas totalyta är 1376 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Marcus Jan Budesinsky    | Ordförande      |
| Charles Ludvig Kjellsson | Styrelseledamot |
| Gunilla Johansson        | Styrelseledamot |
| Mikaela Brynolfsson      | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Anders Dahnér    Auktoriserad Revisor    KPMG AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tega Ängar Samfällighet med en andel på 9.06%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma anläggningen Vallmon GA:1.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året installerat 6 st laddboxar samt ansökt om och fått beviljat bidrag från Naturvårdsverket för 50% av kostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 17,50%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat nytt avtal för fiber, med en höjning av hastigheten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| <b>NYCKELTAL</b>                                  | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                   | 1 316 291   | 1 151 538   | 1 131 861   | 1 139 013   |
| Resultat efter fin. poster                        | -317 542    | -333 826    | -209 268    | -65 151     |
| Soliditet, %                                      | 72          | 72          | 72          | 72          |
| Yttre fond  | 207 000     | 149 000     | 91 000      | 33 000      |
| Taxeringsvärde                                    | 30 742 000  | 30 742 000  | 25 800 000  | 25 800 000  |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt        | 895         | 779         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % | 88,9        | 93,1        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt    | 13 249      | 13 314      | 13 412      | 13 504      |
| Skuldsättning per kvm                             | 13 249      | 13 314      | 13 412      | 13 504      |
| Sparande per kvm                                  | 94          | 82          | 172         | 277         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                    | 160         | 204         | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                | 60          | 64          | -           | -           |
| Energikostnad per kvm                             | 220         | 269         | -           | -           |
| Genomsnittlig skuldränta, %                       | 2,05        | 1,19        | 1,00        | 1,00        |
| Räntekänslighet                                   | 14,80       | 17,09       | -           | -           |

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 143 489 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årsavgiften för år 2024 har höjts med 20%.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 45 220 000        | -  | -                               | 45 220 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 4 200 000         | -  | -                               | 4 200 000         |
| Fond, yttre underhåll | 149 000           | -  | 58 000                          | 207 000           |
| Balanserat resultat   | -432 760          | -333 826                                     | -58 000                         | -824 586          |
| Årets resultat        | -333 826          | 333 826                                      | -317 542                        | -317 542          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>48 802 414</b> | <b>0</b>                                     | <b>-317 542</b>                 | <b>48 484 872</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -824 586          |
| Årets resultat      | -317 542          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 142 128</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 58 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -1 200 128        |
|                                      | <b>-1 142 128</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          | 1 316 291         | 1 151 538         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 68 969            | -2                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 385 260</b>  | <b>1 151 536</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -777 901          | -692 181          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -77 503           | -94 941           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -32 854           | -32 855           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -446 340          | -446 340          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 334 598</b> | <b>-1 266 317</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>50 662</b>     | <b>-114 781</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 7 375             | 551               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -375 579          | -219 596          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-368 204</b>   | <b>-219 045</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-317 542</b>   | <b>-333 826</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-317 542</b>   | <b>-333 826</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 66 073 818        | 66 520 158        |
| Pågående projekt                              |     | 116 875           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>66 190 693</b> | <b>66 520 158</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>66 190 693</b> | <b>66 520 158</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 6 681             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 12  | 198 050           | 20 847            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 50 725            | 71 150            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>255 456</b>    | <b>91 997</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 685 837           | 719 937           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>685 837</b>    | <b>719 937</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>941 293</b>    | <b>811 934</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>67 131 986</b> | <b>67 332 092</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 49 420 000        | 49 420 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 207 000           | 149 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>49 627 000</b> | <b>49 569 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -824 586          | -432 760          |
| Årets resultat                               |     | -317 542          | -333 826          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 142 128</b> | <b>-766 586</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>48 484 872</b> | <b>48 802 414</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 4 698 000         | 13 344 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 698 000</b>  | <b>13 344 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 13 532 000        | 4 975 500         |
| Leverantörsskulder                           |     | 184 519           | 34 908            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 160               | -476              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 232 435           | 175 746           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>13 949 114</b> | <b>5 185 678</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>67 131 986</b> | <b>67 332 092</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023            | 2022            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>50 662</b>   | <b>-114 781</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar   | 446 340         | 446 340         |
|   | <b>497 002</b>  | <b>331 559</b>  |
| Erhållen ränta  | 7 375           | 551             |
| Erlagd ränta  | -317 604        | -219 725        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>186 773</b>  | <b>112 385</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -163 459        | -6 119          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 148 961         | 39 759          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>172 275</b>  | <b>146 024</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -116 875        | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-116 875</b> | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |
| Upptagna lån  | 4 911 110       | 66 000          |
| Amortering av lån   | -5 000 610      | -201 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-89 500</b>  | <b>-135 500</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-34 100</b>  | <b>10 524</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>719 937</b>  | <b>709 413</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>685 837</b>  | <b>719 937</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vena Ängar 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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 0,83 %

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    | 1 097 964        | 941 316          |
| Hysesintäkter, p-platser | 84 250           | 83 000           |
| Vatten                   | 67 988           | 53 522           |
| El                       | 65 969           | 73 640           |
| Övriga intäkter          | 120              | 60               |
| <b>Summa</b>             | <b>1 316 291</b> | <b>1 151 538</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023          | 2022      |
|--------------------------|---------------|-----------|
| Öres- och kronutjämnning | -5            | -2        |
| Elprisstöd               | 53 964        | 0         |
| Försäkringsersättning    | 15 010        | 0         |
| <b>Summa</b>             | <b>68 969</b> | <b>-2</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 148 852        | 130 331        |
| Besiktning och service | 12 927         | 46 156         |
| Trädgårdsarbete        | 1 044          | 0              |
| Övrigt                 | 6 250          | 0              |
| Snöskottning           | 83 432         | 11 150         |
| <b>Summa</b>           | <b>252 505</b> | <b>187 637</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2023          | 2022         |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Soprum/miljöanläggning        | 0             | 3 196        |
| Ventilation                   | 16 750        | 0            |
| Försäkringsärende/vattenskada | 15 010        | 0            |
| <b>Summa</b>                  | <b>31 760</b> | <b>3 196</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                      | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel         | 219 963        | 281 356        |
| Återbetalning elstöd | 20 000         | 0              |
| Vatten               | 82 798         | 88 741         |
| Sophämtning          | 62 921         | 56 229         |
| <b>Summa</b>         | <b>385 681</b> | <b>426 326</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 14 259         | 12 621        |
| Självrisker            | 31 500         | 0             |
| Bredband/Kabeltv       | 54 727         | 54 961        |
| Samfällighet           | 7 469          | 7 440         |
| <b>Summa</b>           | <b>107 955</b> | <b>75 022</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2 259         | 0             |
| Juridiska kostnader          | 0             | 6 375         |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 817        | 13 164        |
| Revisionsarvoden             | 23 063        | 39 750        |
| Ekonomisk förvaltning        | 36 364        | 35 652        |
| <b>Summa</b>                 | <b>77 503</b> | <b>94 941</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 25 000        | 25 000        |
| Sociala avgifter | 7 854         | 7 855         |
| <b>Summa</b>     | <b>32 854</b> | <b>32 855</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 375 452        | 219 596        |
| Övriga räntekostnader                               | 127            | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>375 579</b> | <b>219 596</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 68 120 000        | 68 120 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>68 120 000</b> | <b>68 120 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 599 842        | -1 153 502        |
| Årets avskrivning                             | -446 340          | -446 340          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 046 182</b> | <b>-1 599 842</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>66 073 818</b> | <b>66 520 158</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>14 538 000</i> | <i>14 538 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 26 000 000        | 26 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 4 742 000         | 4 742 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>30 742 000</b> | <b>30 742 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto       | 50             | 9             |
| Övriga fordringar | 198 000        | 20 838        |
| <b>Summa</b>      | <b>198 050</b> | <b>20 847</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 35 245        | 45 015        |
| Fastighetsskötsel                                   | 0             | 11 506        |
| Försäkringspremier                                  | 4 963         | 4 294         |
| Förvaltning   | 10 517        | 10 335        |
| <b>Summa</b>  | <b>50 725</b> | <b>71 150</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank           | 2024-09-30               | 0,89 %                  | 5 000 000           | 5 000 000           |
| Stadshypotek          | 2024-10-02               | 4,84 %                  | 4 891 000           | 4 945 500           |
| Danske Bank           | 2024-09-30               | 1,14 %                  | 3 641 000           | 3 676 000           |
| Stadshypotek          | 2025-09-30               | 4,12 %                  | 4 698 000           | 4 698 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>18 230 000</b>   | <b>18 319 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 13 532 000          | 4 975 500           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 030 000 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.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 720          | 2 258          |
| El  | 30 543         | 54 861         |
| Utgiftsräntor                                       | 58 355         | 380            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 118 817        | 98 247         |
| Beräknat revisionsarvode                            | 22 000         | 20 000         |
| <b>Summa</b>  | <b>232 435</b> | <b>175 746</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 000 000 | 19 000 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför år 2024 höjdes avgiften med 20% samt avgiften för parkeringsplats med 100 kr/månad.

## Underskrifter

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

Kungälv kommun

---

Charles Ludvig Kjellsson  
Styrelseledamot

---

Gunilla Johansson  
Styrelseledamot

---

Marcus Jan Budesinsky  
Ordförande

---

Mikaela Brynolfsson  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Anders Dahnér  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 13:29

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 12:03

DOCUMENT ID:

BkHtul4zfC

ENVELOPE ID:

SyglDLNzMR-BkHtul4zfC

DOCUMENT NAME:

Brf Vena Ängar, 769632-0154 - Årsredovisning 2023.pdf  
16 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Marcus Jan Budesinsky<br>budde93@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 12:04<br>03.05.2024 12:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/03/29)<br>IP: 81.235.192.233 |
| 2. Charles Ludvig Kjellsson<br>luddekjellsson1@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 12:09<br>03.05.2024 12:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1997/03/24)<br>IP: 90.229.247.41  |
| 3. MIKAELA BRYNOLFFSSON<br>mikaela.brynofsson@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 12:35<br>03.05.2024 12:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/08/03)<br>IP: 83.185.247.231 |
| 4. GUNILLA JOHANSSON<br>gunilla.johansson@volvocars.com   | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 12:42<br>03.05.2024 12:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/27)<br>IP: 194.218.10.153 |
| 5. ANDERS DAHNÉR<br>anders.dahner@kpmg.se                 | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 13:29<br>03.05.2024 13:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/10/31)<br>IP: 195.84.56.2    |

\* 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 Brf Vena Ängar, org. nr 769632-0154

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vena Ängar 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 Brf Vena Ängar 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 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 försumelse 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.

Göteborg den

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 13:30

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 12:03

DOCUMENT ID:

SkzKOUVMG0

ENVELOPE ID:

Bk8dLVGG0-SkzKOUVMG0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Vena Ängar.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. ANDERS DAHNÉR<br>anders.dahner@kpmg.se | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 13:30<br>03.05.2024 13:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/10/31)<br>IP: 195.84.56.2 |

\* 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