



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fagerängen

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Gårdskarlen 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2008.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Folksam och Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via direktverkande el och frånluftsvärmepannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999

Värdeåret är 1999

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 293 kvm. Byggnadernas totalyta är 3284 kvm.

Gemensamhetsutrymmen består av 2 soprum/förråd.

Styrelsens sammansättning

Sverker Brundin	Ordförande
Daniel Sjöberg	Styrelseledamot
Helena Lundgren	Styrelseledamot
Igor Djokovic	Styrelseledamot
Ingela Olsson	Styrelseledamot
Camilla Wiström	Suppleant
Mathias Hvit	Suppleant

Valberedning

Birgitta Herber
Karin Stenson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Monika Lindgren Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av elstolpar på respektive parkeringsplats mot stolpar för batteriladdning inklusive eluttag
- 2022** ● Sotning av imkanaler - Utfördes januari 2023
Årlig kontroll luftvärmepump
Byte av plast/tätninglist alla fönster - Större underhåll
Renovering av förrådstak - Genomfördes på de förråd där det behövdes. Beslutet taget i samråd med entreprenör.
- 2021** ● Byte av mjukfog
Målning av förrådsdörrar och sophusdörrar - Större underhåll
Plantering av körsbärsträd och byggande av löv- och riskomposter
- 2020** ● Årlig kontroll luftvärmepump
Beskrining av föreningens gemensamma träd
Rensning av hänggrännor och byte av trasigt taktegel
Målning av vindbrädor
Radonkontroll
Målning av plåt, tak
Takrengöring av förråd i norrlägen
- 2019** ● Årlig kontroll luftvärmepump
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar
- 2018** ● Årlig kontroll luftvärmepump
Stamspolning samt slamsugning av dagvattenbrunnar
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar
Målning parkeringsräcken
- 2017** ● Årlig kontroll luftvärmepump
Justering av p-platser
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar

- 2016-2017** ● Årlig kontroll av luftvärmepump - inklusive golvvärme
- 2016** ● Tvätt av tak - åtgärden kan ta upp till två år innan resultat märks
Underhåll av takkupor/luckor/huvor
Löpande fasadunderhåll
Tvätt fönsterkarmar, fönsterbrädor inkl. sopdörrar målas
Sotning av frånluftventilation
Sotning av imkanaler - inklusive kaminer och eldstäder
Ommålning p-platser - delvis
- 2015** ● Reparation av bom - Bom i öster vid gångstig
Reparation av fyra skärmtak
Årlig kontroll luftvärmepumpar
Översyn och åtgärdande av fasader
- 2014** ● Översyn av vattenledningar invändigt och utvändigt - Översynen inkluderade: golvbrunnar i alla badrum, kranar och vattenlås i kök och badrum samt vattenutkastare i utvändigt förråd och på utsida av fasad
- 2013** ● Renovering av fasader - En gavelfasad och två framsidor samt några mindre reparationer
Målning och renovering av dörrar
Kontroll och översyn av yttertak
- 2012** ● Installering av miljökvarn i 27 hushåll
Inre- och yttre översyn av lägenheter
- 2011** ● Kontroll och översyn av yttertak
Sotning av imkanaler
Sotning av frånluftsventilation
Översyn av lägenheter
- 2010-2011** ● Ommålning utvändiga snickerier
Medlemmars vindsutbyggnad

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning av fönster, franska balkonger, takfötter och förråd på baksidan av respektive radhuslägenhet (inkl underhåll)

Avtal med leverantörer

El	Fortum och Ellevio
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna (via Folksam och Söderberg och Partners)
Vinterväghållning och sandsopning	Sund fastigheter
Tv och internet samt uppkoppling av elstolpar	Tele2
Sophämtning	Prezero
Underhåll frånluftsvärmepump	Stockholm pool och värme
Vatten	Stockholm vatten och avfall via Brf Bronskatten
Hushållsavfall	Stockholm vatten och avfall

Elstolpar Newel

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Anläggningsamfällighet för Gårdskarlen 1, 2 och 3, med en andel på 38%.

Samfälligheten förvaltar angöringsytor (körbanor), gångytor och parkeringsytor. Samtliga ledningar och brunnar mm för vatten, spill, perkolation och dränering..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10 procent 2023-03-01. Det var en hel del strul när SBC skulle genomföra detta i februari. Flera medlemmar fick fakturor med dubbel avgift och det var problem med återbetalningar, speciellt gällande de medlemmar som betalar med autogiro. Styrelsen begärde kompensation från SBC vilken kom i form av en avgiftsfri månad.

Installation av elstolpar av Newel för laddning av elbil och eluttag i mars-april.

Upptagande av nytt lån i april på 400 000 kr för att delfinansiera elstolparna. I december kom bidrag från Naturvårdsverket på 265 116 kr. 200 000 kronor av dessa användes för att amortera på lånet.

Omläggning av lån på 5 711 871 kr i mars/ april. Fast ränta i tre år på 4,41 procent.

Under hösten uppstod visst strul med föreningens vattenfakturor. Fakturering för vatten sker via Brf Bronskatten genom deras förvaltare HSB. En rad fakturor – från dryft ett år tillbaka – visade sig vara felaktiga och alldeles för höga. Brf Bronskatten ville också lägga på olika administrativa avgifter och införa fakturering baserad på faktisk förbrukning trots avtal om anläggningsamfällighet som reglerar vår avgift till 3/8 av total förbrukning. Debiteringen av fakturorna löstes i slutet av året men eftersom de önskar fakturera på ett sätt som strider mot lantmäteriförrättningen om anläggningsamfällighet kommer dialog att fortsätta med Brf Bronskatten framgent. I samband med ärendet tog styrelsen rådgivningshjälp av en rad tidigare styrelseordförande liksom Bostadsrätterna, SBC och Lantmäteriet.

Vid arbetet med budget för 2024 tog styrelsen rådgivning av tidigare styrelseordförande Mats Karlsson och även i viss mån av tidigare styrelseordförande Petter Thureborn.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Elstolpar: Newel - installation och underhåll. Avtal med SBC om hantering av individuell debitering av medlemmar samt momshantering. Avtal med Tele2 om wifi-uppkoppling av elstolparna.

Övriga uppgifter

Rengöring av spis och fläktar (imkanal) under januari.

Ny hyresgäst Bbv 45 godkändes i februari.

Utredning av utomhusbelysning och eventuell ny belysning vid rondellen klar i mars. Styrelsen bordlade frågan på grund av tidsbrist.

Installation av hjärtstartare i april i föreningens redskapsförråd på Budbärrvägen 57.

Problem med nedfallet träd och grenar vid Bbv 66 under våren.

Under sommaren en del strul med de gemensamma gräsklipparna vilket innebar service av dessa.

Problem med färgen på dörrarna på miljöstugorna under våren. Under hösten även problem med dörrspärren. Utredning skedde för att byta ut trädörrarna mot plåtdörrar men detta avlogs på grund av för hög kostnad.

Frekvens för soptömning sänktes till en från två gånger i veckan eftersom sopfirman ändå tycks ha kommit endast en gång i veckan.

Kärl för matavfall installerades under vintern. I september informerade styrelsen medlemmarna om nya regler som gör att matavfallskvarnar inte längre är godkända. Det är medlemmarnas eget ansvar att avinstallera matkvarnen.

I september upprättades en lista med hantverkare som finns på styrelsens dokumentyta.

En halkbekämpningsgrupp upprättades under hösten bestående av fem frivilliga medlemmar. Styrelsen installerade även två nya sandlådor i området.

Frekvens av service av frånluftsvärmepannor drogs ned från årligen till vart tredje år vilket är fullt tillräckligt.

Förutom den tidigare nämnda vattendebiteringen har samråd med Brf Bronskatten under året även skett angående fiberinstallation för bredband.

Under hösten 2023 inledde styrelsen ett projekt för ommålning av fönster, franska balkonger, takfötter och förråd på baksidan av respektive radhuslägenhet. Projektet inleddes med att handla upp firman Projektledarna för projektledning.

Visst underhåll under året - förråd på Bbv 53 och stupränna på Bbv 66.

Föreningsdag anordnades den 23 april och den 8 oktober.

Årsstämman hölls den 29 maj. Ny styrelse valdes här och denna konstituerades vid mötet den 11 juni.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 284 389	2 074 894	2 018 832	2 018 832
Resultat efter fin. poster	250 714	-245 526	-3 113	52 006
Soliditet (%)	50	49	49	48
Yttre fond	3 438 912	3 362 959	2 978 354	2 563 518
Taxeringsvärde	93 266 000	93 266 000	77 014 000	77 014 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 133	5 223	5 375	5 527
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 147	5 223	5 375	5 527
Sparande per kvm totalyta, kr	223	214	194	202
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	15	10	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	18	14	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	41	33	24	23
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,51	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	10 319 684	-	-	10 319 684
Upplåtelseavgifter	5 303 316	-	-	5 303 316
Fond, yttre underhåll	3 362 959	-521 758	597 711	3 438 912
Balanserat resultat	-1 604 400	276 232	-75 953	-1 925 879
Årets resultat	-245 526	245 526	250 714	250 714
Eget kapital	17 136 033	0	250 714	17 386 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 328 168
Årets resultat	250 714
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 711
Totalt	-1 675 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	584 524
Balanseras i ny räkning	-1 090 641

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 284 389	2 074 894
Övriga rörelseintäkter	3	6 852	4 405
Summa rörelseintäkter		2 291 241	2 079 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-977 848	-1 441 746
Övriga externa kostnader	9	-181 604	-139 153
Personalkostnader	10	-77 033	-77 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 372	-429 366
Summa rörelsekostnader		-1 665 857	-2 087 295
RÖRELSERESULTAT		625 384	-7 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 638	-2 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-378 308	-234 535
Summa finansiella poster		-374 670	-237 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		250 714	-245 526
ÅRETS RESULTAT		250 714	-245 526

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	34 063 410	34 226 877
Summa materiella anläggningstillgångar		34 063 410	34 226 877
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 063 410	34 226 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 926	6 320
Övriga fordringar	13	679 225	435 752
Summa kortfristiga fordringar		686 151	442 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		686 151	442 072
SUMMA TILLGÅNGAR		34 749 560	34 668 949

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 623 000	15 623 000
Fond för yttre underhåll		3 438 912	3 362 959
Summa bundet eget kapital		19 061 912	18 985 959
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 925 879	-1 604 400
Årets resultat		250 714	-245 526
Summa fritt eget kapital		-1 675 165	-1 849 926
SUMMA EGET KAPITAL		17 386 747	17 136 033
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	16 503 259	11 412 924
Summa långfristiga skulder		16 503 259	11 412 924
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		398 268	5 786 871
Leverantörsskulder		117 082	26 269
Skatteskulder		32 479	30 394
Övriga kortfristiga skulder		4 515	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	307 210	276 458
Summa kortfristiga skulder		859 554	6 119 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 749 560	34 668 949

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	625 384	-7 996
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	429 372	429 366
	1 054 756	421 370
Erhållen ränta	3 638	-2 995
Erlagd ränta	-364 136	-235 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 258	182 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 856	47 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 993	-232 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 107	-2 340
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-265 905	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-265 905	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-898 268	-498 943
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-298 268	-498 943
ÅRETS KASSAFLÖDE	246 935	-501 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	425 088	926 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	672 023	425 088

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fagerängen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 - 10 %
---------	----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 156 120	1 975 809
Intäkter kabel-TV	93 600	91 778
Elintäkter laddstolpe	11 148	0
Elintäkter laddstolpe moms	18 047	0
Pantsättningsavgift	4 158	7 245
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	3	61
Summa	2 284 389	2 074 894

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	6 852	4 405
Summa	6 852	4 405

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Myndighetstillsyn	0	1 890
Gårdkostnader	6 363	1 648
Gemensamma utrymmen	0	3 037
Snöröjning/sandning	63 994	49 646
Fordon	3 641	0
Förbrukningsmaterial	646	0
Summa	74 644	56 221

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	28 388
Sophantering/återvinning	10 080	0
Dörrar och lås/porttele	1 061	0
Elinstallationer	2 226	0
Tak	4 563	0
Fasader	4 063	0
Skador/klotter/skadegörelse	12 494	35 758
Summa	34 487	64 146

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	87 125
Ventilation	28 750	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	23 965	0
Fönster	0	366 550
Mark/gård/utemiljö	0	68 083
Summa	52 715	521 758

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	57 975	48 359
Vatten	78 084	60 461
Sophämtning/renhållning	77 668	81 248
Grovsopor	12 494	12 494
Summa	226 221	202 562

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 349	62 647
Skadedjursförsäkring	9 666	0
Tomträttsavgäld	173 000	173 000
Kabel-TV	72 086	95 192
Fastighetsskatt	278 610	266 220
Korr. fastighetsskatt	-4 930	0
Summa	589 781	597 059

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	2 799
Tele- och datakommunikation	3 045	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	16 375
Fritids och trivselkostnader	3 077	3 434
Föreningskostnader	17 145	17 996
Förvaltningsarvode enl avtal	88 899	81 070
Pantsättningskostnad	5 516	0
Korttidsinventarier	22 488	0
Administration	4 406	12 359
Bostadsrätterna Sverige	5 120	5 120
Summa	181 604	139 153

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	59 997
Arbetsgivaravgifter	17 033	17 033
Summa	77 033	77 030

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	378 308	234 527
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	378 308	234 535

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 087 744	43 087 744
Årets inköp	265 905	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 353 649	43 087 744
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 860 867	-8 431 501
Årets avskrivning	-429 372	-429 366
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 290 239	-8 860 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 063 410	34 226 877
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 978 000	47 978 000
Taxeringsvärde mark	45 288 000	45 288 000
Summa	93 266 000	93 266 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 506	10 664
Skattefordringar	1 696	0
Klientmedel	0	260 280
Transaktionskonto	443 477	0
Borgo räntekonto	228 546	164 808
Summa	679 225	435 752

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	7 594 725	7 672 025
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	460 000	540 000
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	3 159 931	3 200 899
Handelsbanken	2026-02-28	4,41 %	5 486 871	5 786 871
Handelsbanken	2024-02-05	4,85 %	200 000	-
Summa			16 901 527	17 199 795
Varav kortfristig del			398 268	5 786 871

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 910 187 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
Uppl kostn räntor	38 118	23 946
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	190 240	173 660
Summa	307 210	276 458

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 803 634	27 803 634

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ommålning av fönster, franska balkonger, takfötter och förråd på baksidan av respektive radhuslägenhet under våren 2024.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Sverker Brundin
Ordförande

Daniel Sjöberg
Styrelseledamot

Helena Lundgren
Styrelseledamot

Igor Djokovic
Styrelseledamot

Ingela Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 21:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 14:06

DOCUMENT ID:

H1JpLOXQ0

ENVELOPE ID:

ry0hU_7Q0-H1JpLOXQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Fagerängen, 769602-8443 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORSTEN DANIEL SJÖBERG daniel.sjoberg@outlook.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:07 16.05.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/25) IP: 62.119.80.89
2. SVERKER BRUNDIN sverker.brundin@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 15:22 16.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/23) IP: 193.200.202.6
3. Ingela Victoria Olsson ingela67olsson@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 15:27 16.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/20) IP: 188.150.87.60
4. IGOR DJOKOVIC igor.djokovic@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 15:39 16.05.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/08) IP: 90.129.211.181
5. HELENA LUNDGREN attrespektera@yahoo.se	Signed Authenticated	16.05.2024 17:36 16.05.2024 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/04) IP: 90.129.213.188
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 21:43 16.05.2024 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* 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 Fagerängen, org. nr 769602-8443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fagerängen 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Fagerängen för år 2023 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 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå, den dag vår elektroniska signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 21:44

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.05.2024 14:06

DOCUMENT ID:
Sk-k610Q7C

ENVELOPE ID:
r1eA28_mQR-Sk-k610Q7C

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Fagerängen 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 21:44 16.05.2024 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* 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