

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Ängsättra Bostadsrättsförening  
Org. nr 716422-1785



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning.....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ängsättra  
Bostadsrättsförening får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 875 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kolargossen 1 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Hovstagränd 3-13 i Hagsätra.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
13	10	51	0	12	86

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	MC-platser	P-platser
0	0	2	60

Total tomtarea 8 639 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 008 m<sup>2</sup>

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm\*). Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Under innevarande år har utdelning på andelar getts och återbäring på köpta tjänster. Kommande år kommer andelskapitalet att återbetalas.

\*) se även "Väsentliga händelser" sid 4.

## Föreningen har ingått följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen, från 2023-07-01 Nabo
Lokalvård	NRSE Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elektricitet	Vattenfall / Ellevio
Elbilsladdning	Compleo CS
Återvinning	PreZero Recycling
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Kärلتvätt	Miljöhuset i Stockholm
Snöröjning	Stockholms Markpartner
Hissavtal	Kone
TV/Bredband/Telefon	Comhem
TV/Bredband/Telefon	Telia
TV/Bredband/Telefon	Bahnhof
Underhållsplan	Planima
Tvättstuga (service)	Söderkyl
Driftövervakning	KTC Control
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour
Fastighetsjour	Recover

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr och planerat underhåll för 100 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i maj 2020. Den pekar på att avsättning bör göras med 1 300 tkr per år, vilket motsvarar 216 kr/kvm/år. Avsättning har skett enligt plan.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värme	82 330
Belysning cykelförråd	17 529

### Planerat underhåll

Kompletterande asfaltering och linjemålning parkering  
 Modernisering och energioptimering av fastighetsfläktar  
 Utbyggnad av passagesystem till elrum och undercentral

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Wedlund	Ordförande	2023
Daniel Weberup	Sekreterare	2024
Martin Bring	Vice ordförande	2023
Michael Gatchell	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonasz Szymanski	Suppleant	2024
Marita Åhrberg	Suppleant	2023
Peter Dong	Suppleant	2024
Sofia Johansson	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG, Katrine Elbra	Godkänd revisor	2023
Revisorsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Godkänd revisor	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att säga upp alla förvaltningsavtal med Riksbyggen och begära utträde som medlemmar ur Riksbyggen, därmed ändras föreningens firma från Riksbyggen Brf Ängssätra till Ängssätra Bostadsrättsförening.

Radonmätning påbörjades av ACAtrain i november 2022  
Radonmätningen blev godkänd av Miljöförvaltningen i maj 2023

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 3 %.

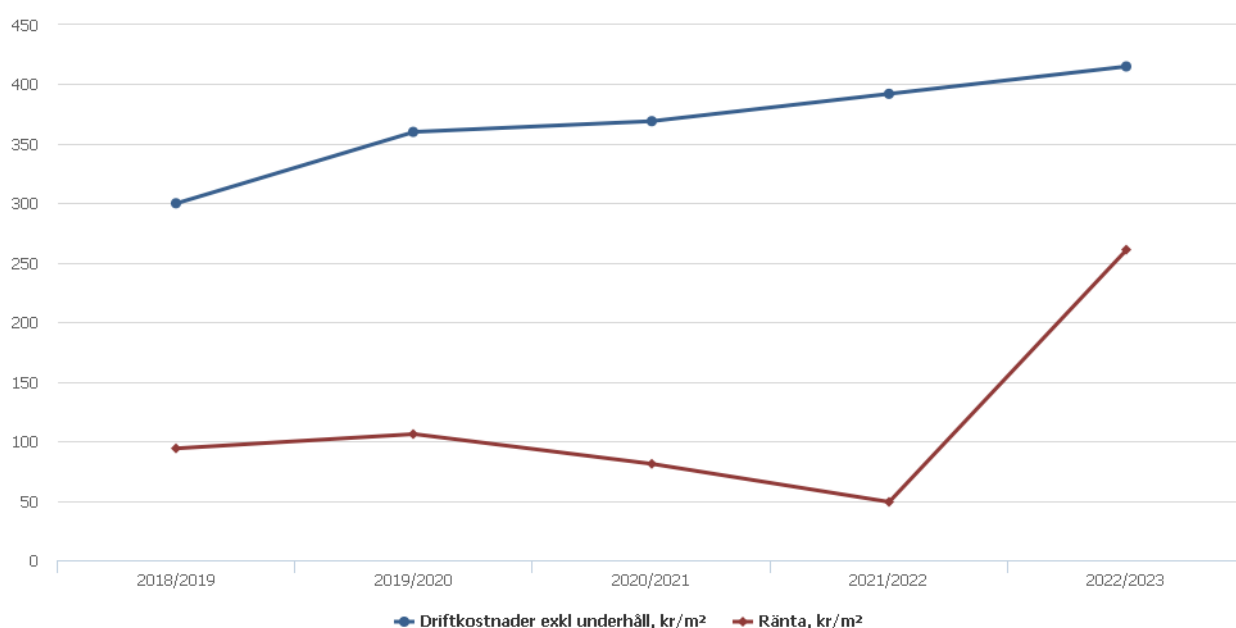
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att avgiften ska höjas men med hur mycket är inte klart.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m<sup>2</sup>/år.

Under året har 4 överlåtelse skett.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 370	5 350	5 344	5 331	5 313
Resultat efter finansiella poster	-304	618	290	1 196	1 258
Soliditet %	64	64	63	62	61
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	415	392	369	360	300
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	261	49	81	106	94
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 516	9 633	9 924	10 324	10 623



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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 300 000	2 950 670	-1 933 962	618 116
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			618 116	-618 116
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-99 859	99 859	
Årets resultat				-304 395
<b>Vid årets slut</b>	<b>101 300 000</b>	<b>4 150 811</b>	<b>-2 515 987</b>	<b>-304 395</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 315 846
Årets resultat	-304 395
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 859
<b>Summa</b>	<b>-2 820 382</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 2 820 382</b>
--	--------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 369 824	5 349 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 083	49 934
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 451 907</b>	<b>5 399 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 591 634	-2 923 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 097	-299 353
Personalkostnader	Not 6	-110 384	-117 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 179 120	-1 160 879
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 208 235</b>	<b>-4 501 100</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 243 672</b>	<b>898 721</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 580	12 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 466	3 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 565 113	-296 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 548 067</b>	<b>-280 604</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-304 395</b>	<b>618 116</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-304 395</b>	<b>618 116</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	157 989 141	159 023 430
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 304 885	1 308 609
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 294 026</b>	<b>160 332 039</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	129 000	129 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 000</b>	<b>129 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 423 026</b>	<b>160 461 039</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 806
Övriga fordringar	Not 14	40 144	166 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	99 189	174 861
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 333</b>	<b>343 777</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 226 684	1 220 262
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 226 684</b>	<b>1 220 262</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 366 016</b>	<b>1 564 039</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>160 789 042</b>	<b>162 025 078</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	101 300 000	101 300 000	
Fond för yttre underhåll	4 150 812	2 950 670	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>105 450 812</b>	<b>104 250 670</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 515 987	-1 933 962	
Årets resultat	-304 395	618 116	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 820 382</b>	<b>-1 315 846</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>102 630 430</b>	<b>102 934 825</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	57 171 250	57 875 000
Leverantörsskulder		143 515	259 477
Skatteskulder		265 517	256 109
Övriga skulder		11 604	6 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	566 727	693 208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 158 613</b>	<b>59 090 253</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>160 789 042</b>	<b>162 025 078</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 111 712	5 111 712
Hyror, p-platser	250 950	233 050
Elavgifter, laddstolpar	7 162	5 125
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 369 824</b>	<b>5 349 887</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 344	17 911
Avgift andrahandsuthyrning	7 151	18 796
Erhållna statliga bidrag, elstöd	33 761	0
Fakturerade (till medlemmar) kostnader	16 827	13 227
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>82 083</b>	<b>49 934</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Underhåll	-99 859	-566 332
Reparationer	-136 294	-178 581
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 654	-130 635
Försäkringspremier	-134 169	-200 378
Kabel- och digital-TV	-112 991	-126 737
Radonmätning	-62 888	0
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 660	-18 910
Serviceavtal	-61 546	-64 940
Obligatoriska besiktningar	-9 344	-8 845
Snö- och halkbekämpning	-114 189	-82 201
Förbrukningsmaterial	-131 445	-157 539
Fordons- och maskinkostnader	-5 948	0
Vatten	-213 499	-182 294
Fastighetsel	-246 641	-189 493
Uppvärmning	-791 134	-723 559
Sophantering och återvinning	-216 680	-181 071
Städning	-116 895	-114 782
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 591 634</b>	<b>-2 923 796</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode	-206 657	-199 791
Arvode, yrkesrevisorer	-31 500	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-27 380	-21 670
Inkasso	-200	-309
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 378	-18 977
Telefon	-5 733	-5 530
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 300
IT tjänster	-10 774	-10 611
Konsultarvoden	-19 125	-7 313
Bankkostnader	-2 560	-2 100
Övriga externa kostnader	-5 790	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-327 097</b>	<b>-299 353</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-84 800	-82 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-8 900
Sociala kostnader	-25 584	-26 072
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-110 384</b>	<b>-117 072</b>

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

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 034 289	-1 034 289
Avskrivning Maskiner och inventarier	-51 405	-38 155
Avskrivning Installationer	-93 427	-88 436
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 179 120</b>	<b>-1 160 879</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggen	2 580	12 384
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 580</b>	<b>12 384</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	14 466	3 108
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 466</b>	<b>3 108</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 565 113	-296 096
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 565 113</b>	<b>-296 096</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>168 042 750</b>	<b>168 042 750</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 019 320	-7 985 031
	<b>-9 019 320</b>	<b>-7 985 031</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 034 289	-1 034 289
	<b>-1 034 289</b>	<b>-1 034 289</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-10 053 609</b>	<b>-9 019 320</b>
--	--------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>157 989 141</b>	<b>159 023 429</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	138 625 390	139 659 679
Mark	19 363 750	19 363 750

**Taxeringsvärden**

Bostäder	175 000 000	175 000 000
----------	-------------	-------------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>175 000 000</b>	<b>175 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>124 000 000</i>	<i>124 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	103 750	103 750
Inventarier och verktyg	172 769	66 250
Installationer	1 230 911	191 148
	<b>1 507 430</b>	<b>361 148</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	66 250	106 519
Installationer	74 857	1 039 763
	<b>141 107</b>	<b>1 146 282</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 648 537</b>	<b>1 507 430</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och tekniska anläggningar	-31 125	-20 750
Inventarier och verktyg	-41 030	-13 250
Installationer	-126 665	-38 230
	<b>-198 820</b>	<b>-72 230</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-10 375	-10 375
Inventarier och verktyg	-41 030	-27 780
Installationer	-93 427	-88 436
	<b>-144 832</b>	<b>-126 591</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-41 500	-31 125
Inventarier och verktyg	-82 060	-41 030
Installationer	-220 092	-126 665
	<b>-343 652</b>	<b>-198 820</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 304 885</b>	<b>1 308 609</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	62 250	72 625
Inventarier och verktyg	156 959	131 739
Installationer	1 085 676	1 104 245

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
258 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	129 000	129 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>129 000</b>	<b>129 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	724	126 238
Momsfordringar	39 420	39 872
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 144</b>	<b>166 110</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 559	1 312
Förutbetalda försäkringspremier	49 226	84 943
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	50 245
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 423	20 757
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 981	17 604
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 189</b>	<b>174 861</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel, SBAB	497 960	693 164
Bankmedel, Handelsbanken	579 307	
Transaktionskonto, Swedbank	149 417	527 099
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 226 684</b>	<b>1 220 262</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	57 171 250	57 875 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 171 250	-57 875 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg skuld
SBAB	4,29%	2023-08-21	13 825 000,00	0,00	251 250,00	13 573 750,00
SBAB	4,29%	2023-08-21	22 050 000,00	0,00	201 250,00	21 848 750,00
SBAB	4,29%	2023-08-21	22 000 000,00	0,00	251 250,00	21 748 750,00
<b>Summa</b>			<b>57 875 000,00</b>		<b>703 750,00</b>	<b>57 171 250,00</b>

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Styrelsen har dock för avsikt att binda om lånen vid omsättningsdagarna. Planenlig amortering kommande år är 400 000 kr.



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna elkostnader	20 341	22 604
Upplupna vattenavgifter	39 300	31 747
Upplupna värmekostnader	69 494	28 243
Upplupna kostnader för renhållning	29 000	28 403
Upplupna revisionsarvoden	61 000	29 500
Upplupna styrelsearvoden	111 800	107 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 381
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 792	428 223
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>566 727</b>	<b>693 208</b>

<b>Not 19 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

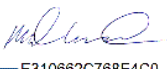
**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Föreningen byter ekonomisk förvaltare till Nabo, 2023-07-01.

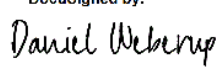
## Styrelsens underskrifter

2023-10-04

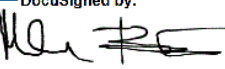
Stockholm

DocuSigned by:  
  
E310662C768F4C0

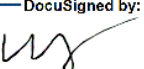
Mikael Wedlund

DocuSigned by:  
  
2695CF91F0EB484...

Daniel Weberup

DocuSigned by:  
  
4959178ED84E4E3


Martin Bring

DocuSigned by:  
  
DAA2679AC7B4490...

Michael Gatchell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-04

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Ängssätra Bostadsrättsförening, org. nr 716422-1785

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ängssätra Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 Ängssätra Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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, 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.

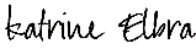
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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-ningskyldighet 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.

Stockholm 2023-10-04

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avsättningar**

Reserverade medel för framtida utgifter eller förluster.

## **Avskrivning**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Balansräkning**

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

## **Budget**

En prognos över föreningens ekonomi för kommande år.

## **Eget kapital**

Föreningens egna medel, som består av insatser från medlemmarna och eventuell vinst som inte har delats ut.

## **Ekonomisk förening**

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

## **Eventualförpliktelser**

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

### **Fastighetsvärdering**

En uppskattning av marknadsvärdet på föreningens fastigheter.

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

### **Förlagsinsats**

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

### **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kassaflödesanalys**

En översikt över föreningens in- och utbetalningar under året.

### **Kapitaltäckningsgrad**

Ett mått på föreningens finansiella styrka.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### **Kostnadsstruktur**

En uppdelning av föreningens kostnader i olika kategorier.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (tex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Likviditetsgrad**

Ett mått på föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder med sina kortfristiga tillgångar.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år.

### **Medlemsavgift**

Den avgift som medlemmarna betalar för att vara en del av föreningen.

### **Momsredovisning**

Information om hur mycket moms föreningen har betalat eller fått tillbaka under året.

### **Noter**

Förklaringar och kompletterande information till posterna i balans- och resultaträkningen.

### **Resultaträkning**

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

### **Resultatdisposition**

Hur föreningens resultat för året ska användas.

### **Räntabilitet**

Ett mått på avkastningen på investerat kapital.

### **Revisionsberättelse**

En rapport från revisorn som granskar föreningens räkenskaper och verksamhet.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Styrelse**

De personer som valts för att leda föreningen och som är ansvariga för årsredovisningen.

### **Styrelseprotokoll**

Dokumentation av styrelsens möten och beslut.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Styrelsen Har Ordet

Alltid så mycket att berätta, alltid så lite utrymme. Vi står mitt i ett utmanande ekonomiskt klimat där inflationen och räntehöjningar ger sina effekter, men det finns trots allt ett ljus i tunneln. Vår förhoppning är att vi kommer att nå detta ljus under 2024.

Vår tidigare optimism har dock gradvis ersatts av en viss pessimism. Trots våra ansträngningar med avtalsförhandlingar och betydande nedskärningar i kontraktskostnader, tvingas vi till slut höja avgifterna till 2024. Detta är en tuff, men nödvändig åtgärd för att säkerställa vårt ekonomiska välbefinnande. Som förening är vi långt ifrån ensamma om detta.

Det är viktigt att komma ihåg att vi inte har höjt några avgifter sedan 2016. Bara inflationen under de senaste sju åren är ackumulerat över 21%, och det inkluderar inte ens inflationen för 2023. En stor del av anledningen till att vi har kunnat undvika avgiftshöjningar har varit de låga räntorna, men även tack vare de besparingar vi har kunnat göra genom smartare och effektivare avtal.

Från och med 1 juli 2023 har vi bytt ekonomisk förvaltare, vilket var det sista stora avtalet som behövde omförhandlas. Vid årsskiftet lyckades vi även sänka vår försäkringskostnad med en betydande summa, och vi hoppas kunna sänka dessa kostnader ytterligare i framtiden.

Nu har vi tyvärr inga fler avtal att skära ned på. Vår framåtblickande fokus kommer nu att vara på energioptimering och tillgänglighetsanpassning, där vi undersöker vilka förbättringar vi kan göra för att effektivisera och spara.

Lånen är låsta på 4 år från och med 2023 för att föreningen inte ska bli ytterligare påverkad av räntehöjningar och en ostabil marknad.

Vi uppskattar ert tålamod och ert stöd i dessa tider, och vi kommer att fortsätta att göra vårt bästa för att navigera genom dessa ekonomiska utmaningar.

Mikael Wedlund  
Ordförande



