

Styrelsen för Brf Ängla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-17 och nuvarande stadgar 2016-02-04.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningens förvaltar fastigheten Vaksala Lunda 31:12. Den totala bostadsytan uppgår till 2278 kvm fördelat på 17 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:  
- 17 st 5 rok

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar uppgick till 31 stycken vid årets början och 31 stycken vid årets slut. Tre lägenhetsöverlåtelse skedde under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 222	1 066	1 066	1 066
Resultat efter finansiella poster	-589	-425	-327	-486
Soliditet (%)	67	67	67	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	535	468	468	468
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 162	14 267	14 359	14 399
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 162	14 267	14 359	14 399
Sparande per kvm (kr/kvm)	35	107	150	80
Räntekänslighet (%)	26	30	31	31
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	27	38	32	33
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	99

### Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	59 500 000	8 772 500	-1 882 032	-425 393	<b>65 965 075</b>
Disposition av föregående års resultat:			-425 393	425 393	<b>0</b>
Årets resultat				-588 963	<b>-588 963</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 500 000</b>	<b>8 772 500</b>	<b>-2 307 425</b>	<b>-588 963</b>	<b>65 376 112</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 307 425
årets förlust	-588 963
	<b>-2 896 388</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 896 388
	<b>-2 896 388</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	2	1 221 548	1 066 233
Övriga rörelseintäkter		0	3 236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 221 548</b>	<b>1 069 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-193 873	-270 008
Övriga externa kostnader		-80 755	-64 652
Personalkostnader		-25 169	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 727	-669 727
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-969 524</b>	<b>-1 004 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 024</b>	<b>65 082</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 000	-490 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-840 987</b>	<b>-490 475</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-588 963</b>	<b>-425 393</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-588 963</b>	<b>-425 393</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-588 963</b>	<b>-425 393</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	97 364 030	98 033 757
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 364 030</b>	<b>98 033 757</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 364 030</b>	<b>98 033 757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		41 304	10 568
Övriga fordringar		25	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 242	16 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 571</b>	<b>26 674</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		386 289	595 864
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>386 289</b>	<b>595 864</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>460 860</b>	<b>622 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 824 890</b>	<b>98 656 295</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		59 500 000	59 500 000
Upplåtelseavgifter		8 772 500	8 772 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 272 500</b>	<b>68 272 500</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 307 425	-1 882 032
Årets resultat		-588 963	-425 393
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 896 388</b>	<b>-2 307 425</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 376 112</b>	<b>65 965 075</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	32 260 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>32 260 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 260 000	240 000
Leverantörsskulder		40 537	81 526
Skatteskulder		18 260	18 260
Övriga skulder		11 762	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 219	91 434
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 448 778</b>	<b>431 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 824 890</b>	<b>98 656 295</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-588 963	-425 393
Avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		669 727	669 727
Betald skatt		9 109	-15
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>89 873</b>	<b>244 319</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-30 736	-10 568
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 140	13 759
Förändring av leverantörsskulder		-40 989	33 987
Förändring av kortfristiga skulder		29 416	107 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>30 424</b>	<b>388 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-240 000	-330 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-240 000</b>	<b>-330 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-209 576</b>	<b>58 911</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		595 864	536 953
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>386 288</b>	<b>595 864</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 om vägledning om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 218 890	1 065 696
Övriga debiterade avgifter	2 659	537
	<b>1 221 549</b>	<b>1 066 233</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	0	14 446
Vatten och avlopp	60 886	87 295
Sophämtning	39 906	41 106
Fastighetsförsäkring	21 773	20 947
Vägavgifter	57 360	57 360
Sotning	4 818	5 594
Fastighetskatt	9 130	18 260
Övrig tillsyn	0	25 000
	<b>193 873</b>	<b>270 008</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 971 945	100 971 945
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 971 945</b>	<b>100 971 945</b>
Ingående avskrivningar	-2 938 188	-2 268 461
Årets avskrivningar	-669 727	-669 727
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 607 915</b>	<b>-2 938 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 364 030</b>	<b>98 033 757</b>



### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	31 060 000	31 300 000
	<b>31 060 000</b>	<b>31 300 000</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 32 260 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	32 260 000
	<b>0</b>	<b>32 260 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 260 000	240 000
	<b>32 260 000</b>	<b>240 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 800 000	32 800 000
	<b>32 800 000</b>	<b>32 800 000</b>

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

2024-05-01 höjdes årsavgifterna med 20%.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Verf  
Ordförande

Houssin Alali  
Ledamot

Nina Anundsson  
Ledamot

Anders Bankefors  
Ledamot

Caroline Nikander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

David Trosell  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anders Stefan Verf

Styrelseordförande

Serienummer: 3200b0779872cb[...]63146299d7163

IP: 213.67.xxx.xxx

2024-05-14 18:46:57 UTC



## CAROLINE NIKANDER

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 6c34efa846e72d[...]acf8e45d2c994

IP: 213.67.xxx.xxx

2024-05-14 19:43:36 UTC



## NINA MARIA ANUNDSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 9e6e58aac20119[...]b1954d8df67f2

IP: 81.236.xxx.xxx

2024-05-15 04:18:25 UTC



## HOUSSIN ALALI

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 09d6c4993c3c12[...]d8c40c4b2dc5e

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-15 06:30:10 UTC



## Carl Anders Bankefors

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: a8147439f79757[...]b78df28b01bd5

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-17 09:53:58 UTC



## David Mikael Gunnar Trosell

Auktoriserad revisor

Serienummer: 73148f7d62ef58[...]4910831743765

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-20 16:22:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: 4VLTy-DAMC6-STADW-W0L05-4534P-35ZPC

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>