

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Västra Änghagen  
Org nr: 716444-5244



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västra Änghagen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs

Föreningens likviditet är oförändrat 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån .

I resultatet ingår avskrivningar med 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 062 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Torslanda 156:1 och 157:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 62 lägenheter samt två gemensamhetslokaler. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Nickes Väg i Torslanda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 r o k	14
4 r o k	32
5 r o k	16
<b>Totalt</b>	<b>62</b>



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
Garage	63
P-platser	45

Total bostadsarea 6 347 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 127 140 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 524 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 231 tkr och planerat underhåll för 1 133 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 089 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 329 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 013 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 202 tkr (347 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 863 tkr (293 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte gungställning	2016	
Byte värmepump	2016	
Fasadrenovering	2016-2017	
Lokaler	2018	
Installationer	2018, 2020	
Gemensamma utrymmen	2020	
Huskropp	2020	
Markytor	2020	
Takarbeten	2021	
Markarbeten	2021	
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Huskropp utvändigt	1 080 045	
Markytor	52 519	





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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Lotta Ahlqvist	Ordförande	2023
Stefan Johansson	Vice ordförande	2022
Olof Henningsson	Sekreterare	2022
Robert Lidström	Kassör	2022
Tony Helldner	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Wagner (avflyttad okt-2021)	Suppleant	2022
Eva Norstedt	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Sigvardsson Revisionsbyrå Adact	Auktoriserad revisor	2022
Lars Axelsson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Karnhill	2022
Sebastian Thyberg	2022

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

#### Ordförande har ordet:

Ännu ett år har gått till ända, ett år då vi nog alla hoppades på att allt skulle bli som vanligt igen. Men så blev det tyvärr inte. Pandemin finns kvar i världen, och trots att restriktionerna har varierat är det en bit kvar tills vi kan leva som vi tidigare har varit vana. Samtliga styrelsemöten under våren 2021 hölls digitalt. Föreningens årsstämma hölls efter rekommendation från Riksbyggen som en poströstningsstämma. Vårens gemensamma städdag ställdes in. Men när det så var dags i slutet av oktober valde vi att genomföra den, dock utan det sedvanliga fiket för att inte vara för nära varandra. Mycket blev gjort och som alltid var det trevligt att träffa grannarna. Efter en medlemsomröstning i samband med årsstämman beslutades det att föreningen skulle sätta upp laddstolpar för el-/hybridbilar. Det arbetet har varit på gång under några år, men nu var det dags att göra verklighet av det. Tre stolpar, med två platser på varje, har satts upp på de båda större parkeringarna i varsin ände av området. Där har nu medlemmar med laddfordon möjlighet att hyra en plats sedan slutet av hösten. Tvätten av våra tak avslutades under vårvintern, även en del trasiga takpannor byttes ut. Vi har också fortsatt arbetet med att byta ut de altandörrar och fönster som har behövts ersättas. Under hösten har en firma, Leftab, påbörjat arbetet för att återställa våra gemensamma rabatter eftersom en del har varit väldigt eftersatta. De satte även upp ett staket på en av de nedre parkeringarna eftersom vi hade blivit ålagda att uppföra ett bländskydd mot de boende i några av villorna på Nickes väg. Till styrelsemötet i november bjöds nya medlemmar in för att få lite mer information om vår förening. I december, samtidigt som den första snön kom, sattes traditionsenligt två stora granar upp som har lyst upp i mörkret. Precis som vi medlemmar gör för vår privatekonomi, ser vi i styrelsen regelbundet över våra lån, avtal etc. Tack vare att ränteläget fortsatt är så lågt har vi haft möjlighet att göra en del amorteringar. Vi har också förhandlat om vårt elavtal för gemensamma ytor. Därför har vi även inför 2022 valt att ha oförändrade avgifter. Avslutningsvis vill jag tacka för förtroendet att vara ordförande i vår bostadsrättsförening. Det är alla vi medlemmar som tillsammans ser till att vi har en trygg, positiv och trivsamt boendemiljö.

Hälsningar Lotta Ahlqvist, ordförande



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 784 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 101	5 089	5 041	5 009	4 950
Årets resultat	1 510	1 988	1 763	2 598	-2 259
Resultat exklusive avskrivningar	2 062	2 567	2 342	3 178	-1 680
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	294	1 298	1 073	1 909	-2 938
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	293	200	200	200	198
Balansomslutning	52 717	51 921	51 116	51 263	49 344
Soliditet %	17	14	7	7	2
Likviditet %	24	24	22	689	390
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	784	784	777	773	761
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	422	315	334	187	957
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	244	205	227	182	195
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	40	76	86	70	48
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	493	378	288	193	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 765	6 849	7 067	7 397	7 473

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 375 000	0	0	2 399 145	-301 200	1 987 611
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 987 611	-1 987 611
Reservering underhållsfond				1 863 000	-1 863 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 132 564	1 132 564	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						1 510 200
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 375 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 129 581</b>	<b>955 975</b>	<b>1 510 200</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 686 411
Årets resultat	1 510 200
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 863 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 132 564
<b>Summa</b>	<b>2 466 176</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 2 466 176

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 101 391	5 089 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	254 827	262 646
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 356 218</b>	<b>5 351 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 678 633	-1 999 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 084	-218 894
Personalkostnader	Not 6	-156 767	-106 430
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-551 911	-579 149
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 614 395</b>	<b>-2 903 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 741 824</b>	<b>2 448 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 729	22 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-255 352	-483 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 623</b>	<b>-460 646</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 510 200</b>	<b>1 987 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 510 200</b>	<b>1 987 611</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	41 887 824	42 425 785
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	496 852	167 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 384 676</b>	<b>42 593 185</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 388 176</b>	<b>42 596 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	180 140	165 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	132 022	107 619
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>312 162</b>	<b>272 621</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	10 016 849	9 052 055
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 016 849</b>	<b>9 052 055</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 329 011</b>	<b>9 324 676</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 717 187</b>	<b>51 921 361</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 375 000	3 375 000	
Fond för yttre underhåll	3 129 581	2 399 145	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 504 581</b>	<b>5 774 145</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	955 975	-301 200	
Årets resultat	1 510 200	1 987 611	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 466 176</b>	<b>1 686 411</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 970 756</b>	<b>7 460 556</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	6 231 417
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 231 417</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 935 126	37 242 125
Leverantörsskulder		127 641	8 501
Skatteskulder		40 110	29 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	643 554	949 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 746 731</b>	<b>38 229 388</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 717 187</b>	<b>51 921 361</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
Installationer	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 979 088	4 979 088
Hyror, bostäder	150	0
Vattenavgifter	122 153	110 165
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 101 391</b>	<b>5 089 253</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	236 428	233 616
Övriga lokalintäkter	800	1 500
Övriga ersättningar	15 674	27 109
Fakturerade kostnader	1 750	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	1
Övriga rörelseintäkter	180	240
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>254 827</b>	<b>262 646</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 132 564	-697 182
Reparationer	-231 062	-80 897
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-528 488	-517 638
Försäkringspremier	-89 006	-85 988
Kabel- och digital-TV	-213 212	-233 903
Snö- och halkbekämpning	-87 875	-36 050
Statuskontroll	-4 500	-11 250
Förbrukningsinventarier	-3 985	-2 323
Vatten	-202 662	-197 384
Fastighetsel	-89 006	-55 134
Sophantering och återvinning	-68 126	-81 420
Förvaltningsarvode drift	-28 147	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 678 633</b>	<b>-1 999 169</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-519	-8 568
Förvaltningsarvode administration	-153 190	-148 749
Annonsering och reklam	-4 943	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 913	-17 663
Övriga förvaltningskostnader	-19 325	-12 375
Kreditupplysningar	-60	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 422	-20 051
Kontorsmateriel	-7 475	-6 364
Telefon och porto	-857	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Bankkostnader	-4 680	-4 270
Övriga externa kostnader	-700	-600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-227 084</b>	<b>-218 894</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-52 888	-48 001
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-77 653	-40 857
Sociala kostnader	-26 226	-17 572
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-156 767</b>	<b>-106 430</b>

\* under året har styrelsearvoden periodiserats i bokslutet efter perioden stämmodagen 2021 till bokslutsdagen 2021, vilket innevarande år medför lägre kostnad för styrelsearvoden. Utbetalningar har skett i vanlig ordning.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-535 635	-535 635
Avskrivning Markanläggningar	0	-9 184
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 326	-20 380
Avskrivning Installationer	-13 950	-13 950
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-551 911</b>	<b>-579 149</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 729	22 350
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 729</b>	<b>22 354</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-255 352	-483 000
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-255 352</b>	<b>-483 000</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	52 001 199	52 001 199
Mark	1 235 000	1 235 000
Tillkommande utgifter	203 802	203 802
Markanläggning	91 875	91 875
	<b>53 531 876</b>	<b>53 531 876</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 531 876</b>	<b>53 531 876</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-10 812 740	-10 277 105
Tillkommande utgifter	-201 476	-181 095
Markanläggningar	-91 875	-82 691
	<b>-11 106 091</b>	<b>-10 540 891</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-535 635	-535 635
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 326	-20 380
Årets avskrivning markanläggningar	0	-9 184
	<b>-537 961</b>	<b>-565 199</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-11 644 052**      **-11 105 890****Restvärde enligt plan vid årets slut****41 887 824**      **42 425 785****Varav**

Byggnader	40 652 824	41 188 459
Mark	1 235 000	1 235 000
Tillkommande utgifter	0	2 326
Markanläggningar	0	0

**Taxeringsvärden**

Småhus	127 140 000	86 524 000
--------	-------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****127 140 000**      **86 524 000**

varav byggnader

54 690 000      42 564 000

varav mark

72 450 000      43 960 000



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	34 099	34 099
Installationer	279 000	279 000
	<b>313 099</b>	<b>313 099</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	343 401	
	<b>343 401</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>656 500</b>	<b>313 099</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-34 099	-34 099
Installationer	-111 600	-97 650
	<b>-145 699</b>	<b>-131 749</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-13 950	-13 950
	<b>-13 950</b>	<b>-13 950</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-34 099	-34 099
Installationer	-125 550	-111 600
	<b>-159 649</b>	<b>-145 699</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-159 649</b>	<b>-145 699</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>496 851</b>	<b>167 400</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	496 851	167 400

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	180 140	165 002
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>180 140</b>	<b>165 002</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 075	32 432
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 543	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 404	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	38 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	37 187
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>132 022</b>	<b>107 619</b>

## Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	8 128 340	8 096 354
Transaktionskonto	1 888 509	955 700
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 016 849</b>	<b>9 052 055</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	42 935 126	43 473 542
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 935 126	-37 242 125
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 231 417</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,76%	2021-04-30	13 278 340,00	-13 278 340,00	0,00	0,00
NORDEA	1,76%	2022-10-28	14 967 788,00	-14 668 028,00	299 760,00	0,00
NORDEA	1,76%	2021-11-29	6 502 867,00	-6 372 811,00	130 056,00	0,00
NORDEA	0,30%	2022-11-29	0,00	6 372 811,00	0,00	6 372 811,00
SEB	0,22%	2022-03-15	2 411 730,00	0,00	27 200,00	2 384 530,00
NORDEA	0,31%	2022-04-29	0,00	13 278 340,00	0,00	13 278 340,00
SEB	1,76%	2022-10-28	6 312 817,00	0,00	81 400,00	6 231 417,00
NORDEA	0,31%	2022-10-28	0,00	14 668 028,00	0,00	14 668 028,00
<b>Summa</b>			<b>43 473 542,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538 416,00</b>	<b>42 935 126,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB och ny bank Nordea 5 lån om 42 935 126 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 538 000 kr.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	15 866	14 070
Upplupna räntekostnader	18 032	22 161
Upplupna elkostnader	16 577	6 818
Upplupna vattenavgifter	18 928	34 681
Upplupna kostnader för renhållning	27 728	12 145
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	52 888	44 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 618	364 746
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 299	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	457 618	435 102
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>643 554</b>	<b>949 502</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	53 082 000	53 082 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Olof Henningsson

\_\_\_\_\_  
Stefan Johansson

\_\_\_\_\_  
Eva-Lotta Ahlqvist

\_\_\_\_\_  
Robert Lidström

\_\_\_\_\_  
Tony Helldner

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rev.byrå ADACT

\_\_\_\_\_  
Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Lars Axelsson  
Förtroendevald revisor





---

# Verification

Transaction 09222115557466194741

document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västra Änghagen  
Org.nr. 716444-5244

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Änghagen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Västra Änghagen för år 2021 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltså kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7/7 2022

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

Lars Axelsson  
Föreningsvald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas 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.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) 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).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## 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.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## 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.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. 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 t.ex. 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, t ex 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.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **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 t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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.

### **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.

### **Arsavgift**

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**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **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 motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **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.

### **Eventualförpliktelser**

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

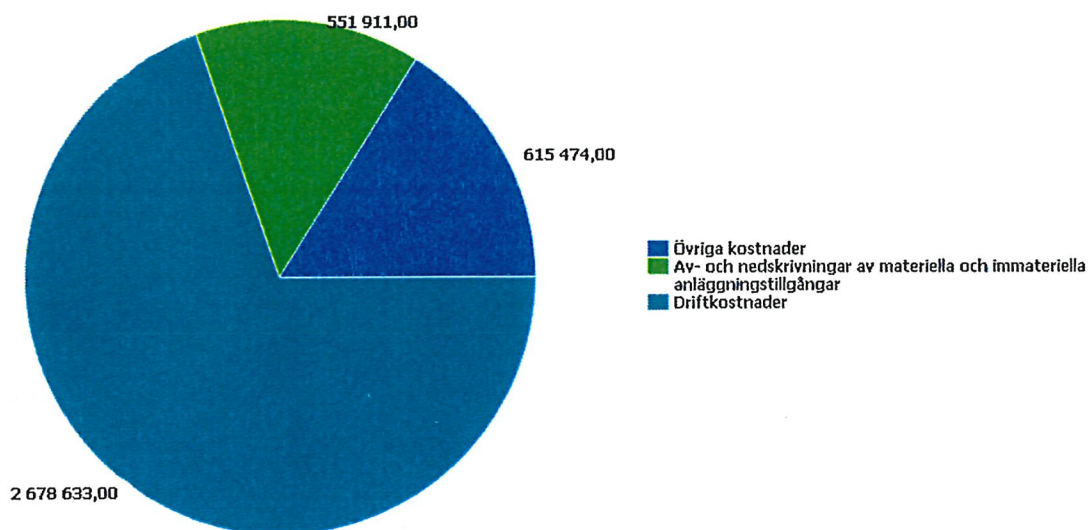
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

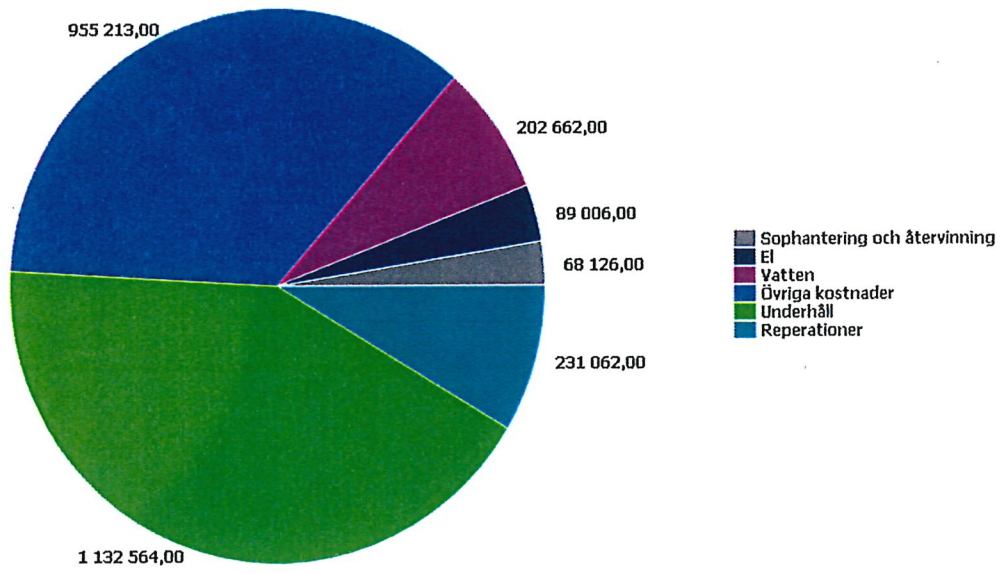
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 678 633	1 999 169
Övriga externa kostnader	227 084	218 894
Personalkostnader	156 767	106 430
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	551 911	579 149
Finansiella poster	231 623	460 646
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 846 018</b>	<b>3 364 288</b>





---

# BRF Västra Änghagen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Västra Änghagen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860