

# Årsredovisning 2023

## Brf Lågängen

716417-7383



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lågängen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lågängen 1	1987	Täby

På fastigheten finns 3 st tvåvånings flerfamiljshus innehållande 32 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns 3 garagelängor med 32 garageplatser samt soprum och en byggnad med skyddsrum för 120 personer som i fredstid används som föreningslokal och en separat byggnad som undercentral för bergvärme.

Värdeåret är 1987

#### Lägenhetsfördelning:

28 st 3 rum och kök á ca 79,3 kvm    4 st 4 rum och kök á ca 114,4 kvm

Total bostadsyta: ca 2 678 kvm. Byggnadens totalyta är ca 3 278 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

#### Styrelsens sammansättning

Claes Schierenbeck	Ordförande
Helena Nesterud	Styrelseledamot
Jan Ljungblad	Styrelseledamot
Johan Klock	Styrelseledamot
Göte Lundström	Styrelseledamot
Gunnar Bjerin	Suppleant
Michaela Lönegren	Suppleant

#### Valberedning

Christina Berglund sammankallande, Anneli Klock samt Karin Sandin.



#### Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening eller hela styrelsen.

#### Revisorer

Katrine Elbra	Revisor	KPMG
Christina Berglund	Internrevisor	Särskild granskare, styrelsens löpande arbete med timersättning

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Spolning av avloppsstammar
- 2021 ● Installerat billaddare i samtliga garage samt ny elcentral.
- 2018 ● Nya armaturer i trapphus med ledbelysning.
- 2017 ● Plantering av Thujahäck mot gamla vägen.
- 2015 ● Renovering av garage med nya portar, träpanel och utvändig belysning. Målning av garage, soprum och föreningslokal.
- 2013 ● Fönstermålning.
- 2012 ● Tilläggsisolering av vindbjälklag.
- 2011-2012 ● Installation av bergvärme- och ventilationsanläggning med värmeåtervinning.

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Rengöring av plåttak, Målning av fönster, Utvändig belysning, Avluftning och rengöring av värmesystem.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2023 (intervall vart tredje år).

Radonmätning har skett 2018 med godkänt resultat.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Vid andrahandsupplåtelse uttages en årlig avgift på 10% av årets prisbasbelopp. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under året amorterat på fastighetslånen med 604 767 kronor.

Löpande reparationer under året 139 340 kronor.

Reparationer och underhåll enligt plan 306 291 kronor avseende OVK-besiktning, Renovering fönster och måleriarbeten, kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

#### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 900 154	1 899 427	1 902 926	1 894 608
Resultat efter fin. poster	-141 812	298 203	454 051	569 717
Soliditet (%)	39	38	37	36
Yttre fond	2 161 362	1 809 722	1 494 358	1 202 274
Taxeringsvärde	62 896 000	62 896 000	51 858 000	51 858 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	708	708	708	708
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,8	99,6	99,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 771	5 997	6 259	6 259
Skuldsättning per kvm	4 715	4 899	5 113	5 113
Sparande per kvm	154	208	238	270
Fastighetsel och bergvärmekostnad per kvm totalyta, kr	70	67	62	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	22	21
Energikostnad per kvm	96	91	84	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,67	1,43	1,46
Räntekänslighet	8,16	8,47	8,85	8,85

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

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

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

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

#### Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör i år en förlust med -142 tkr. Förlusten beror till stor del på utförda underhåll samt ökade räntekostnader. Styrelsen gör bedömningen att förlusten inte utgör någon fara för framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 309 400	-	-	2 309 400
Fond, yttre underhåll	1 809 722	-	351 640	2 161 362
Direkt kapitaltillskott	3 377 100	-	-	3 377 100
Balanserat resultat	2 428 146	298 203	-351 640	2 374 709
Årets resultat	298 203	-298 203	-141 812	-141 812
<b>Eget kapital</b>	<b>10 222 571</b>	<b>0</b>	<b>-141 812</b>	<b>10 080 759</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 374 709
Årets resultat	-141 812
<b>Totalt</b>	<b>2 232 897</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	395 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-306 291
Balanseras i ny räkning	2 144 188
	<b>2 232 897</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 900 154	1 899 427
Övriga rörelseintäkter		-2	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 900 152</b>	<b>1 899 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 167 420	-816 753
Övriga externa kostnader	8	-89 942	-76 389
Personalkostnader	9	-109 782	-97 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 940	-338 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 706 084</b>	<b>-1 329 914</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>194 068</b>	<b>569 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 642	2 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-348 522	-273 329
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-335 880</b>	<b>-271 310</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-141 812</b>	<b>298 203</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-141 812</b>	<b>298 203</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	24 705 262	25 001 398
Maskiner och inventarier	12	335 258	378 062
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 040 520</b>	<b>25 379 460</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 040 520</b>	<b>25 379 460</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 750	18 820
Övriga fordringar	13	10 005	9 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 877	52 884
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 632</b>	<b>81 478</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		811 101	1 139 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>811 101</b>	<b>1 139 877</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>887 733</b>	<b>1 221 355</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 928 253</b>	<b>26 600 815</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 686 500	5 686 500
Fond för yttre underhåll		2 161 362	1 809 722
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 847 862</b>	<b>7 496 222</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 374 709	2 428 146
Årets resultat		-141 812	298 203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 232 897</b>	<b>2 726 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 080 759</b>	<b>10 222 571</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 586 293	11 586 293
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 586 293</b>	<b>11 586 293</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	6 869 150	4 473 917
Leverantörsskulder		73 506	53 830
Skatteskulder		4 937	2 697
Övriga kortfristiga skulder		14 463	12 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	299 145	249 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 261 201</b>	<b>4 791 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 928 253</b>	<b>26 600 815</b>



## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 139 877	1 233 905
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-141 812</b>	<b>298 203</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	338 940	338 940
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>197 128</b>	<b>637 143</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 846	-27 989
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 018	-1 656
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>275 992</b>	<b>607 497</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-604 767	-701 526
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-604 767</b>	<b>-701 526</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-328 776</b>	<b>-94 029</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>811 101</b>	<b>1 139 877</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lågängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Bergvärme	1 %
Laddstationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 894 608	1 894 608
Övriga intäkter	5 544	4 819
<b>Summa</b>	<b>1 900 152</b>	<b>1 899 427</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Besiktning och service	10 776	20 354
Yttre skötsel	50 500	15 375
Vinterunderhåll	67 823	50 988
<b>Summa</b>	<b>129 099</b>	<b>86 717</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	139 340	126 746
<b>Summa</b>	<b>139 340</b>	<b>126 746</b>

<b>NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat underhåll	306 291	43 360
<b>Summa</b>	<b>306 291</b>	<b>43 360</b>

<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppvärmning	230 453	220 610
Vatten	84 570	78 194
Sophämtning	48 158	47 860
<b>Summa</b>	<b>363 181</b>	<b>346 664</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	56 615	50 570
Kabel-TV	99 086	91 128
Fastighetsskatt	73 808	71 568
<b>Summa</b>	<b>229 509</b>	<b>213 266</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	21 388	15 943
Revisionsarvoden	22 750	13 750
Ekonomisk förvaltning	45 804	46 696
<b>Summa</b>	<b>89 942</b>	<b>76 389</b>



NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	36 666	31 999
Övriga arvoden	18 000	14 500
Löner, arbetare	40 100	38 100
Övriga personalkostnader	925	1 218
Sociala avgifter	14 091	12 015
<b>Summa</b>	<b>109 782</b>	<b>97 832</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	348 522	273 329
<b>Summa</b>	<b>348 522</b>	<b>273 329</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 845 084	30 845 084
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 845 084</b>	<b>30 845 084</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 843 685	-5 547 549
Årets avskrivning	-296 136	-296 136
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 139 821</b>	<b>-5 843 685</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 705 262</b>	<b>25 001 398</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 231 195</i>	<i>1 231 195</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 928 000	36 928 000
Taxeringsvärde mark	25 968 000	25 968 000
<b>Summa</b>	<b>62 896 000</b>	<b>62 896 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	548 592	548 592
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>548 592</b>	<b>548 592</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-170 530	-127 726
Avskrivningar	-42 804	-42 804
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-213 334</b>	<b>-170 530</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>335 258</b>	<b>378 062</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 005	9 774
<b>Summa</b>	<b>10 005</b>	<b>9 774</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 220	6 428
Försäkringspremier	24 944	21 692
Kabel-TV	25 713	24 764
<b>Summa</b>	<b>55 877</b>	<b>52 884</b>

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-11-18	4,92 %	393 707	998 474
SBAB	2026-02-12	1,77 %	2 786 293	2 786 293
SBAB	2024-05-20	2,33 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,90 %	3 475 443	3 475 443
Stadshypotek AB	2029-12-01	1,44 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,02 %	2 800 000	2 800 000
<b>Summa</b>			<b>15 455 443</b>	<b>16 060 210</b>
Varav kortfristig del			6 869 150	4 473 917

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 313	32 150
Utgiftsräntor	13 718	789
Löner	36 667	32 000
Renhållning	1 406	1 051
Sociala avgifter	11 521	10 154
Förutbetalda avgifter/hyror	181 520	157 884
Beräknat revisionsarvode	19 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>299 145</b>	<b>249 028</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 835 000	25 835 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

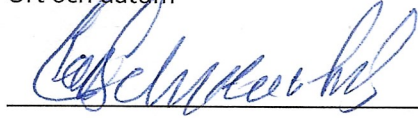
Årsavgifterna höjdes med 15% fr o m 2024-01-01.



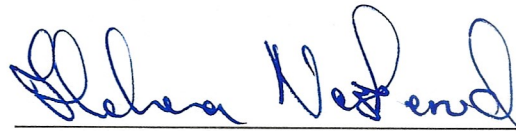
## Underskrifter

TÅBY 2024-02-27

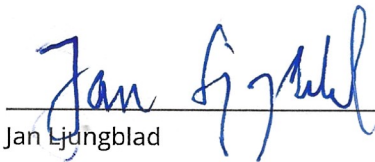
Ort och datum



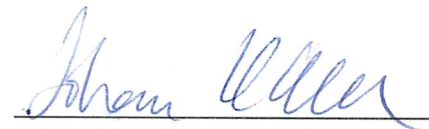
Claes Schierenbeck  
Ordförande



Helena Nesterud



Jan Ljungblad

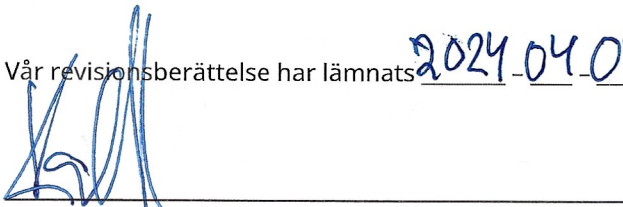


Johan Klock



Göte Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



KPMG  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lågängen, org. nr 716417-7383

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lågängen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Lågängen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2024

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor