allabrf.se

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Östra Ängarne

769625-6952

Räkenskapsåret
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter | 6-10 |
| Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 6 |
| Underskrifter | 10 |

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Ängarne, 769625-6952 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

**Bostadsrättsföreningen**
Bostadsrättsföreningen bildades 2012-12-03 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-12-28, föreningens stadgar registrerades 2014-11-11. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls 2015-07-13 av Bolagsverket. Insatsgaranti erhölls av Peab AB 2015-06-25. Ekonomisk plan godkändes 2015-06-12 av Boverket och registrerades av Bolagsverket 2015-07-06.

**Fastigheten**
Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Ale, Nödinge-Stommen 1:335 den 2014-08-12
Fastigheten består av 1 byggnad med 24 lgh, 27 parkeringsplatser varav 8 inom egen fastighet och 19 i gemensamhetsanläggning. Total bostadsarea (BOA) 2 108 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-06-27. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig försäkring till 2020-09-01. Byggfelsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB gällande fram till 2025-10-31.

**Gemensamhetsanläggning/Samfällighet/Servitut**
Fastigheten innehar andel i följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:
Ale Nödinge-Stommen S:4 som och Ale Nödinge-Stommen GA:8 vilket avser lekplats.
Ale Nödinge-Stommen GA:8 förvaltas av Backa Säteri samfällighetsförening.
Ale Nödinge-Stommen S:5 och Ale Nödinge-Stommen GA:9 vilka avser grönytor, gångvägar m.m.
Ale Nödinge-Stommen GA:9 förvaltas av Backa säteri östra samfällighetsförening.
Ale Nödinge-Stommen GA:12 som avser parkering, sophus, förråd, belysning m m
Ale Nödinge GA:10 vilket avser väg och förvaltas av Nödinge vägförening. Fastigheten belastas av ledningsrätt för starkström till förmån för Ale elföring. En omläggning av ledningen planeras och rättigheten kommer att ändras till att gälla i ledningens nya läge. Vidare belastas inte aktuell del av fastigheten av några ytterligare kända servitut eller andra nyttjanderätter.

**Styrelse, firmateckning och revisorer**
Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31:

***Ledamöter***

| | |
|---|---|
| Karin Henningsson | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Patrik Pettersson | 2019-01-01 - 2019-05-21 |
| Håkan Johansson, ordförande | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Dragoljub Bojanic | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Marco Pusterli | 2019-05-21 - 2019-12-31 |

***Suppleanter***

| | |
|---|---|
| Margareta Johannesson | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Marco Pusterli | 2019-01-01 - 2019-05-21 |
| Per-Åke Ekelund | 2019-05-21 - 2019-12-31 |

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2019 haft 7 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2019-05-21.

Under räkenskapsåret 2019 har KPMG AB varit revisionsbolag.

**Medlemsinformation**
Föreningen hade vid årets utgång 39 medlemmar och under år 2019 har 3 lägenheter nya innehavare.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***
Gemensamma städdagar genomfördes i föreningen den 18 maj och 26 oktober 2019.

Ett lån har skrivits om i september och det nya lånet är taget hos Swedbank på 10 år.

Avtal om förvaltning har upprättats med Ale fastighetsförvaltning och gäller från 2020-01-01.
Ronderingsschema för fastigheten finns och utförs varannan vecka.

En underhållsplan för fastigheten har upprättats under 2019.

## Flerårsöversikt

| | *2019* | *2018* | *2017* | *Belopp i kr*<br>*2016* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 480 095 | 1 489 644 | 1 493 988 | 1 490 829 |
| Resultat efter finansiella poster | 55 729 | 56 593 | 89 459 | 263 727 |
| Soliditet, % | 72 | 72 | 71 | 72 |
| Årets resultat exkl. avskrivningar, kr/kvm* | 235 | 235 | 251 | 333 |
| Driftskostnader, kr/kvm* | 271 | 287 | 314 | 244 |
| Ränta, kr/kvm* | 130 | 116 | 101 | 94 |
| Lån, kr/kvm | 8 850 | 8 876 | 8 902 | 8 913 |

Jämförelsetalen har räknats fram med hjälp av kvm för bostadsarea.

Soliditet har beräknats genom eget kapital/totalt kapital.

## Eget kapital

| | *Insatser* | *Upplåtelse-avgifter* | *Yttrefond* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 42 570 000 | 4 600 000 | 144 000 | 303 190 | 56 593 |
| Förändring insatser | | | | | 0 |
| Förändring uppl.avgifter | | | | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | | 56 593 | -56 593 |
| Yttre underhållsfond | | | 72 000 | -72 000 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 55 729 |
| **Summa** | **42 570 000** | **4 600 000** | **216 000** | **287 783** | **55 729** |

## Resultatdisposition

| | *Belopp i kr* |
|---|---|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat föregående år | 287 783 |
| Årets resultat | 55 729 |
| Att disponera | **343 512** |
| | |
| Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition: | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | -81 000 |
| **Balanseras i ny räkning** | **262 512** |

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *3* | 1 480 095 | 1 489 644 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 1 480 095 | 1 489 644 |
| | | | |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Driftskostnader | *4* | -570 646 | -604 505 |
| Övriga rörelsekostnader | *5* | -81 704 | -88 198 |
| Personalkostnader | *6* | -58 643 | -58 083 |
| Avskrivningar | | -438 958 | -438 967 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -1 149 951 | -1 189 753 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | 330 144 | 299 891 |
| | | | |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 1 122 |
| Räntekostnader | | -274 415 | -244 420 |
| **Summa finansiella poster** | | -274 415 | -243 298 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 55 729 | 56 593 |
| | | | |
| ***Bokslutsdispositioner*** | | | |
| **Resultat före skatt** | | 55 729 | 56 593 |
| | | | |
| ***Skatter*** | | | |
| | | | |
| **Årets resultat** | | 55 729 | 56 593 |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *7* | 64 009 418 | 64 448 376 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 64 009 418 | 64 448 376 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 64 009 418 | 64 448 376 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | *8* | 1 163 | 1 163 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *9* | 83 754 | 72 721 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 84 917 | 73 884 |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 2 579 882 | 2 146 047 |
| Summa kassa och bank | | 2 579 882 | 2 146 047 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 2 664 799 | 2 219 931 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 66 674 217 | 66 668 307 |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 47 170 000 | 47 170 000 |
| Yttre fondavsättning | | 216 000 | 144 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 47 386 000 | 47 314 000 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 287 783 | 303 190 |
| Årets resultat | | 55 729 | 56 593 |
| Summa fritt eget kapital | | 343 512 | 359 783 |
| **Summa eget kapital** | | 47 729 512 | 47 673 783 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | *10* | 18 600 569 | 18 656 716 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 600 569 | 18 656 716 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Leverantörsskulder | | 66 040 | 48 620 |
| Övriga skulder | *11* | 55 800 | 54 856 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *12* | 222 296 | 234 332 |
| Summa kortfristiga skulder | | 344 136 | 337 808 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 66 674 217 | 66 668 307 |

# Not 1 Noter

## Redovisningsprinciper

**Allmänna redovisningsprinciper**
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Fordringar, skulder och avsättningar**
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

**Yttre underhållsfond**
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**
Anläggningstillgånger värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| *Anläggningstillgånger* | *År* |
|---|---|
| Byggnad | 120 |

**Intäkter**
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

**Inkomstskatt**
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

**Övrigt**
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

# Not 2 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

## Ställda säkerheter

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 20 340 000 | 20 340 000 |

## Eventualförpliktelser

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

## Not 3 Intäkternas fördelning

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| Årsavgifter andelstal 1 och 2 | 1 300 720 | 1 300 721 |
| Debiterad el | 65 791 | 71 542 |
| Debiterat vatten | 60 434 | 61 583 |
| Intäkt p-plats | 51 633 | 54 000 |
| Övrigt | 1 517 | 1 798 |
| **Summa** | **1 480 095** | **1 489 644** |

## Not 4 Driftskostnader

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 8 814 | 138 461 |
| Städning | 63 415 | 5 765 |
| Extern tillsyn och besiktning | 18 000 | 0 |
| Hiss | 5 726 | 7 020 |
| Reparation | 16 651 | 0 |
| Bevakningskostnader | 8 052 | 0 |
| El | 154 521 | 150 785 |
| Fjärrvärme | 80 055 | 87 854 |
| Vatten och avlopp | 56 086 | 57 080 |
| Sophämtning | 28 103 | 24 173 |
| Samfällighetsavgifter | 42 000 | 42 000 |
| Försäkring | 12 593 | 11 814 |
| Digital-TV/Bredband/Telefoni | 74 940 | 68 395 |
| Hemsida | 1 690 | 5 070 |
| Vinterunderhåll | 0 | 6 088 |
| **Summa** | **570 646** | **604 505** |

## Not 5 Övriga rörelsekostnader

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | 36 196 | 36 196 |
| Revisionsarvode | 18 750 | 23 250 |
| Bankkostnader | 6 531 | 7 170 |
| Datakostnader | 10 668 | 8 001 |
| Pant och överlåtelseavgifter | 1 162 | 1 790 |
| Kostnader möte/stämma | 1 308 | 1 296 |
| Övriga externa kostnader | 7 089 | 10 495 |
| **Summa** | **81 704** | **88 198** |

## Not 6 Personalkostnader

***Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader***

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| Arvoden boende styrelse | 46 500 | 45 500 |
| Sociala kostnader | 12 143 | 12 583 |
| Summa | 58 643 | 58 083 |

## *Not 7 Byggnader och mark/tomträtt*

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden : | | |
| -Varav byggnader | 52 675 000 | 52 675 000 |
| -Varav mark | 13 200 000 | 13 200 000 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden : | 65 875 000 | 65 875 000 |
| | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde pågående nybyggnad: | | |
| -Ingående investering | 0 | 9 171 |
| -Årets inköp | 0 | -9 171 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde pågående nybyggnad: | 0 | 0 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 426 624 | -987 656 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -438 958 | -438 968 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan: | -1 865 582 | -1 426 624 |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **64 009 418** | **64 448 376** |
| | | |
| Varav byggnader | 50 809 418 | 51 248 376 |
| Varav mark | 13 200 000 | 13 200 000 |
| **Summa** | **64 009 418** | **64 448 376** |
| | | |
| **Fastighetsbeteckning Ale, Nödinge-Stommen 1:335** | | |
| Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 33 200 000 | | |
| | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 27 000 000 | 24 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 6 200 000 | 4 743 000 |
| **Summa** | **33 200 000** | **28 743 000** |

## Not 8 Övriga fordringar

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Skattekonto | 1 163 | 1 163 |
| **1 163** | **1 163** | |

allabrf.se



## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 9 304 | 8 458 |
| Bredband | 18 735 | 6 545 |
| Securitas | 1 061 | 0 |
| Upplupna el och vattenintäkter | 54 654 | 57 718 |
| | **83 754** | **72 721** |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| | *Räntesats* | *Villkorsdag* | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|---|
| Handelsbanken | 1,16 % | 2020-09-30 | 4 521 502 | 4 544 482 |
| Swedbank Hypotek | 1,560 % | 2023-09-25 | 4 581 167 | 4 586 053 |
| Handelsbanken | 1,45 % | 2022-09-30 | 4 520 519 | 4 543 495 |
| Swedbank Hypotek | 1,080 % | 2029-09-25 | 4 977 381 | 4 982 686 |
| Swedbank Hypotek kortf. del av långfristig skuld | | | 55 800 | 54 856 |
| **Summa** | | | **18 656 369** | **18 711 572** |

| Förfaller | | Inom 2-5 år | Senare än 5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Förfaller | 55 800 | 223 200 | 18 377 369 | 18 656 369 |
| **Summa** | **55 800** | **223 200** | **18 377 369** | **18 656 369** |

Amorteringen under 2020 på 55 800 kr omförd från långfristig skuld till kreditinstitut och förd till kortfristig del av långfristig skuld.

## Not 11 Övriga skulder

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 55 800 | 54 856 |
| | **55 800** | **54 856** |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Förutbetalda årsavgifter | 107 257 | 59 582 |
| Förutbetalda räntor | 21 470 | 1 153 |
| Revisionsarvode | 18 750 | 18 750 |
| PEAB | 1 162 | 0 |
| Städkostnad | 5 765 | 0 |
| Fjärrvärme | 9 303 | 11 414 |
| El | 16 986 | 17 698 |
| Handelsbanken | 41 603 | 0 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 125 736 |
| **Summa** | **222 296** | **234 333** |

## Underskrifter

Nödinge den 2020-04-14

Karin Henningsson

Håkan Johansson
Ordförande

Marco Pusterli

Dragoljub Bojanic

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 - 2020

Jan Malm
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Ängarne, org. nr 769625-6952

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Ängarne för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Ängarne för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2020-05-05

Jan Malm
Auktoriserad revisor