

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Sara Asp	Ordförande
Ulla Johansson	Ledamot
Rosmarie Strasky	Ledamot
Louise Sörensen	Ledamot

Malou Berndtsson	Suppleant
Johanna Lood	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Johansson och Rosmarie Strasky.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Joakim Mattson

Ordinarie Extern

BoRevision AB

### Valberedning

Christina Bring  
Malgorzata Szmidt

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Blackebergs Gård 4	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms stads brandförsäkringskontor.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

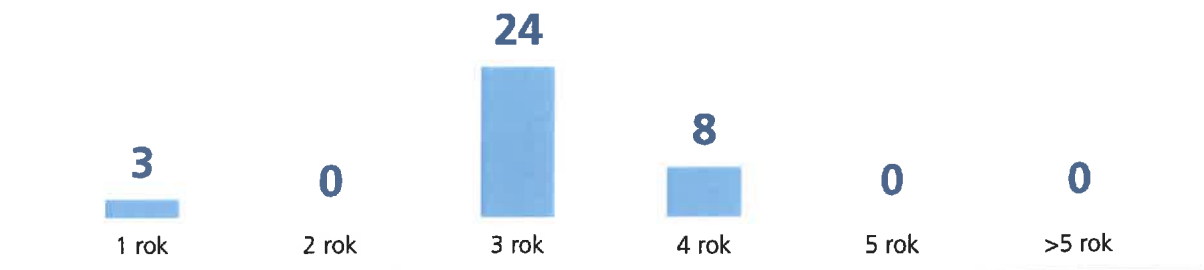
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 522 m<sup>2</sup>, varav 2 522 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	I båda husen
OVK - besiktning	2018	I båda husen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dagvattenbrunn rensning	2019	
Beskärning buskar	2020	Utförs i samarbete med Stena Fastigheter AB
OVK	2021	
Ventilation rensning kanaler	2021	
Målning dörr cykelförråd	2023	
Linjemark. p-platser	2023	
Dagvattenbrunn rensning	2023	
Trästaket oljning, målning	2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning trapphus	J.BEX.Städ & Allservice
Ventilation	Klimatsystem AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Kabel-TV bredband	Telia Sverige AB
El	Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB – en del av SBC
Service elarbeten	Elektrounion AB
Vinterunderhåll	Lövhagen mark och trädgård i Upplands Väsby AB
Trädgårdsskötsel	Fragaria Trädgårdar c/o Smultron Trädgårdar AB

## Föreningens ekonomi

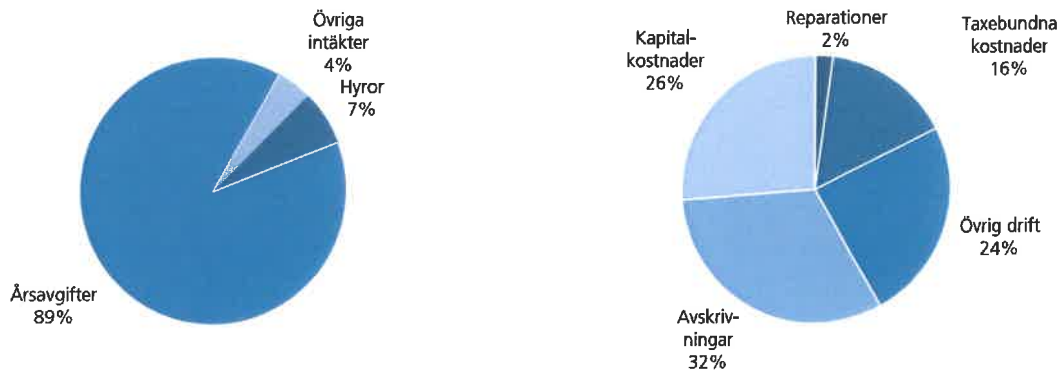
Föreningen har en god ekonomi. Under året har ett lån omförhandlats och i samband med det gjordes en engångsamortering på 300 000 kr. De löpande amorteringarna under året har uppgått till 500 000 kr.

Under året har föreningen haft tillkommande kostnader för trädgårdsskötsel och konsultarvode för ventilationskontroller som inte var budgeterade sedan tidigare. Likviditeten är fortfarande relativt hög och inga höjningar av avgifter planeras under kommande räkenskapsår.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 226 156</b>	<b>947 067</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 980 481	1 888 329
Finansiella intäkter	574	326
Minskning kortfristiga fordringar	0	527
Ökning av kortfristiga skulder	30 505	161 160
	<b>2 011 560</b>	<b>2 050 343</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	758 411	899 469
Finansiella kostnader	474 998	496 784
Ökning av kortfristiga fordringar	60	0
Minskning av långfristiga skulder	925 000	375 000
	<b>2 158 469</b>	<b>1 771 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 079 247</b>	<b>1 226 156</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-146 909</b>	<b>279 089</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett systematiskt brandskyddsarbete skett. Det finns nu en rutin på plats som våra brandskyddsombud följer. Våra brandväggar i fastigheten har kontrollerats och nödvändiga skyltar har satts upp för att informera våra medlemmar.

Innan sommaren planterades det i slätten mellan husen för att skapa en trevlig miljö för våra medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	700	680	660	660
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 653	10 020	10 169	10 615
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	27	23	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	59	60	60
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	22	21	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	188	197	261	261
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	35	-61	135
Nettoomsättning (tkr)	1 980	1 888	1 816	1 805

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 522 m<sup>2</sup> bostäder.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	76 100 000	0	0	76 100 000
Fond för yttre underhåll	359 870	102 920	-59 475	316 425
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>76 459 870</b>	<b>102 920</b>	<b>-59 475</b>	<b>76 416 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	89 156	-102 920	94 843	97 234
Årets resultat	170 872	170 872	-35 368	35 368
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>260 028</b>	<b>67 952</b>	<b>59 475</b>	<b>132 601</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>76 719 898</b>	<b>170 872</b>	<b>0</b>	<b>76 549 026</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	170 872
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	192 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 920
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>260 028</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **260 028**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G' and 'SA'.*

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 979 701	1 887 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 980 481</b>	<b>1 888 329</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-464 259	-658 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 157	-189 246
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-52 130
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-576 774	-457 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 335 185</b>	<b>-1 356 503</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>645 296</b>	<b>531 826</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		574	326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 998	-496 784
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-474 424</b>	<b>-496 458</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>170 872</b>	<b>35 368</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>170 872</b>	<b>35 368</b>

*Ej st* *LS* *G*  
*(Signaturen)*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-06-30	2018-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	100 434 452	101 011 226
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>100 434 452</b>	<b>101 011 226</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>100 434 452</b>	<b>101 011 226</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 585	3 525
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 073 099	1 073 005
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 076 684</b>	<b>1 076 530</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	6 148	153 152
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 148</b>	<b>153 152</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 082 832</b>	<b>1 229 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>101 517 284</b>	<b>102 240 907</b>

*Wj 87 ds*  
*(Signature)*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 100 000	76 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	359 870	316 425
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 459 870</b>	<b>76 416 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		89 156	97 234
Årets resultat		170 872	35 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>260 028</b>	<b>132 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 719 898</b>	<b>76 549 026</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 845 400	15 770 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 845 400</b>	<b>15 770 400</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	9 500 000
Leverantörsskulder		39 633	163 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	412 353	258 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>951 986</b>	<b>9 921 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 517 284</b>	<b>102 240 907</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	120 år	150 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 764 618	1 714 674
Hyror parkering	131 017	131 327
Bredbandsintäkter	84 000	21 000
Överlåtelse/pantsättning	0	17 703
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 987
Öresutjämning	66	38
	<b>1 979 701</b>	<b>1 887 729</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Övriga intäkter	780	600
	<b>780</b>	<b>600</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	42 601	41 237
	Städning entreprenad	30 000	29 208
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	69 438
	Hissbesiktning	3 081	4 737
	Gemensamma utrymmen	0	2 906
	Gård	3 700	793
	Serviceavtal	30 857	30 969
	Förbrukningsmateriel	1 288	18 971
	Brandskydd	2 748	0
		<b>114 275</b>	<b>198 259</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	1 363
	Lås	0	1 639
	VVS	0	43 900
	Ventilation	3 688	3 563
	Elinstallationer	23 858	7 074
	Hiss	11 190	18 318
	Balkonger/altaner	0	4 225
		<b>38 736</b>	<b>80 082</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	16 500
	Elinstallationer	0	42 975
		<b>0</b>	<b>59 475</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	80 342	67 683
	Värme	145 139	147 921
	Vatten	37 152	55 120
	Sophämtning/renhållning	16 337	15 208
	Grovsopor	1 188	3 485
		<b>280 158</b>	<b>289 417</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 090	30 861
		<b>31 090</b>	<b>30 861</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>464 259</b>	<b>658 094</b>

ag SA NS G  


<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	Medlemsinformation	0	1 618
	Tele- och datakommunikation	81 392	28 614
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	22 000
	Föreningskostnader	5 910	7 171
	Styrelseomkostnader	0	875
	Fritids- och trivselkostnader	689	965
	Förvaltningsarvode	49 280	47 530
	Förvaltningsarvodena övriga	8 081	11 885
	Administration	4 571	20 690
	Korttidsinventarier	5 374	0
	Konsultarvode	25 063	37 500
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		<b>202 157</b>	<b>189 246</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 000	39 667
	Sociala kostnader	21 994	12 463
		<b>91 994</b>	<b>52 130</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	Byggnad	576 774	457 034
		<b>576 774</b>	<b>457 034</b>

W SA NB G  


<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	103 237 393	103 237 393	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>103 237 393</b>	<b>103 237 393</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-2 226 167	-1 769 133	
	Årets avskrivningar enligt plan	-576 774	-457 034	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 802 941</b>	<b>-2 226 167</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 434 452</b>	<b>101 011 226</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 682 253	34 682 253	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000	
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000	
		<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	49 000 000	49 000 000	
		<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>	
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>	
	Klientmedel hos SBC	1 073 099	1 073 005	
		<b>1 073 099</b>	<b>1 073 005</b>	
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-2019-12-31</b>	<b>2017-2018-12-31</b>	
	Vid årets början	316 425	335 050	
	Reservering enligt stadgar	102 920	147 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-59 475	-165 625	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>359 870</b>	<b>316 425</b>	
<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,460 % 8 770 400	8 770 400	2021-03-25
	Handelsbanken	1,200 % 8 700 000	9 000 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,520 % 6 875 000	7 500 000	2022-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>24 345 400</b>	<b>25 270 400</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-500 000	-9 500 000	
		<b>23 845 400</b>	<b>15 770 400</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 845 400 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Fastighetsinteckningar	27 270 400	27 270 400

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Extern revisor	17 000	22 000
	Arvoden	70 000	45 000
	Sociala avgifter	21 994	14 139
	Ränta	27 967	50 067
	Avgifter och hyror	123 492	127 183
	lån handelsbanken	151 900	0
		<b>412 353</b>	<b>258 389</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhållsarbete 2019, rensning av dagvattenbrunn kommer att ske under hösten 2019. Underhållsplanen i årsredovisningen visar vad föreningen behöver göra fem år framåt i tiden. År 2024 finns inga planerade underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

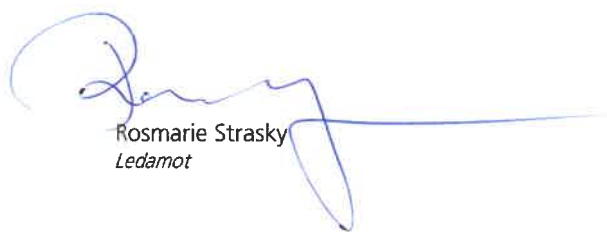
STOCKHOLM den 10 / 10 2019



Sara Asp  
*Ordförande*



Ulla Johansson  
*Ledamot*



Rosmarie Strasky  
*Ledamot*



Louise Sörensen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 10 2019



Joakim Mattson  
*Extern revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängby Park 2, org.nr. 769623-4132

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängby Park 2 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångby Park 2 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 tryggt 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:

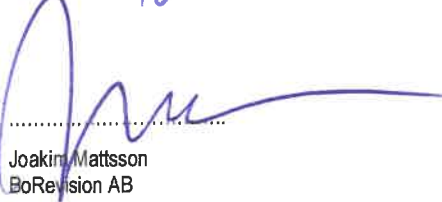
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 16 oktober 2019



Joakim Mattsson  
BoRevision AB