
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Ängssätra
Org nr: 716422-1785



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	101

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ängsätra får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 127%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 064 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 260 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kolargossen 1 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Hovstagränd 3-13 i Hagsätra.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
13	10	51	0	12	0	86

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	MC-platser	P-platser
0	0	2	60

Total tomtarea 8 639 m²

Total bostadsarea 6 008 m²

hbs

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. På grund av Coronapandemin ges ingen utdelning och återbäring f.n.

Föreningen har ingått bl.a följande avtal

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	NRSE Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elektricitet	Fortum / Ellevio
Återvinning	Suez Recycling
Hushållsopor	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Kärltvätt	Miljöhuset i Stockholm
Snöröjning	Stockholms Markpartner
Hissavtal	Kone
TV/Bredband/Telefon	Comhem
TV/Bredband/Telefon	Telia
Underhållsplan	Planima
Driftövervakning	KTC Control
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour
Fastighetsjour	Relita

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 494 tkr och planerat underhåll för 464 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i maj 2020.

Den pekar på att avsättning bör göras med 1 300 tkr per år, vilket motsvarar 216 kr/kvm/år. Avsättning har skett enligt plan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Entrétavlor, golv barnvagnsrum)	50 993
Installationer (Byte DUC, renöring vent. kanaler)	320 444
Huskropp utvändigt (fasad och sockel jobb)	92 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning träytor	2020/2021	
Linjemålning parkeringsplatser	2020/2021	
Renovering lekplats	2020/2021	
Stamspolning	2020/2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Wedlund	Ordförande	2021
Daniel Weberup	Sekreterare	2020
Martin Bring	Vice ordförande	2021
Peter Reuterhagen	Ledamot	Avgått i april 2020
Göran Jönsson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2021
Suppleant	2020
Suppleant	2020
Suppleant	2021
Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Axling	Föreningsrevisor 2020
KPMG AB, Maria Elias	Auktoriserad revisor 2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juli 2019 lokaliserades orsaken till läckaget som uppstod i januari 2019 på taket till Hovstagränd 13 och åtgärdades av RS rörservice AB. Det var ett avloppsrör från terrassen under yttertakets ovanför bjälklaget som var skadat, ytterligare renoveringsarbeten utfördes under året på krypvinden och i en yttervägg på fastigheten samt i en medlems bostad.

I augusti 2019 slutade passagesystemet till entréerna vid Hovstagränd 9 och 13 att fungera, ett fel som visade sig vara i styrkortet till passagesystemet. Då systemet var för gammalt för att lagas beslutade styrelsen att investera i ett nytt modernt passagesystem av typen Axema VAKA.

WZ

Under sommaren och sensommaren utförde Nordic Takvård en taksäkerhetsinspektion med rensning av hängrännor, kontroll av snörasskydd, samt smålagningar av PVC-skiktet på taken på alla byggnader.

I september byttes golven i barnvagnsförråden ut från målad betong till epoxybehandlat akrylgolv av Injo Golv AB. BBGruppen utförde byte av passagesystem.

I oktober utfördes OVK och kanalrengöring av Peter Sotare med godkänt resultat. Sched Fasad AB lagade skador i puts och socklar på samtliga byggnader.

I december upptäcktes ett kritiskt fel i styrningen till värmen i undercentralen, vilket visade sig kräva utbyte av en DUC. I januari 2020 utfördes utbytet av DUC och viss modernisering av styrsystemet samt inkoppling av larmöverföring.

I maj 2020 blev samtliga arbeten med vattenskadan i Hovstagränd 13 avklarade.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 3 %.

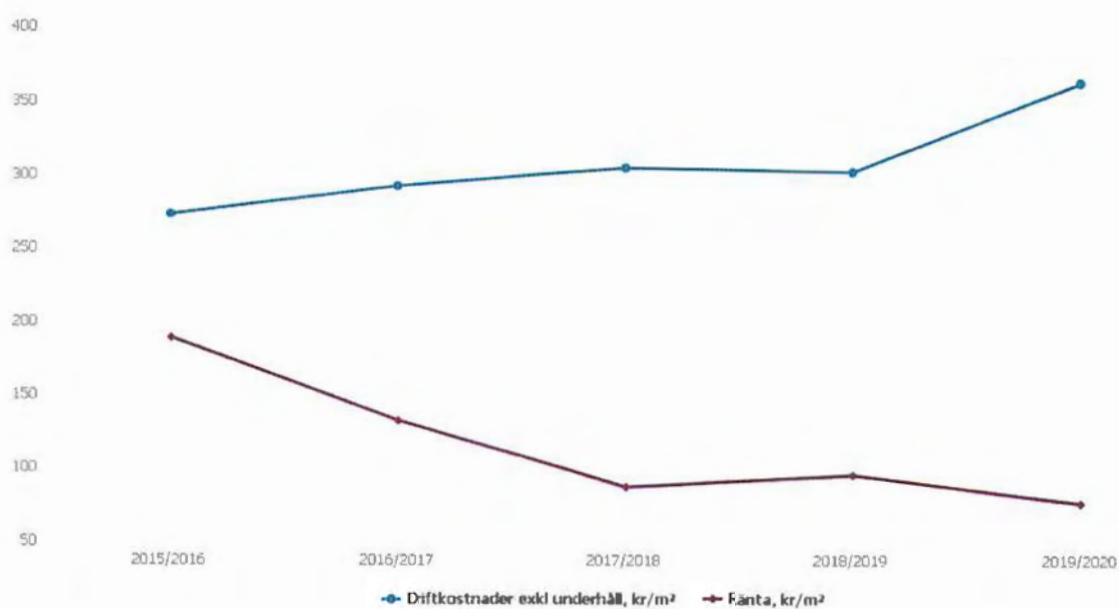
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 331	5 313	5 313	5 310	5 198
Resultat efter finansiella poster	1 196	1 258	1 442	1 236	1 031
Soliditet %	62	61	60	60	58
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	300	303	291	272
Ränta, kr/m ²	75	94	86	131	188
Lån, kr/m ²	10 324	10 623	11 022	11 355	11 668



MES

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	101 300 000	807 442	-2 535 768	1 258 305
Disposition enl. årsstammobeslut			1 258 305	-1 258 305
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-463 937	463 937	
Årets resultat				1 196 248
Vid årets slut	101 300 000	1 643 505	-2 113 526	1 196 248

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 277 463
Årets resultat	1 196 248
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	463 937
Summa	-917 278

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 917 278
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 330 962	5 313 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	363 509	40 169
Summa rörelseintäkter		5 694 471	5 353 480
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 628 571	-2 083 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 669	-339 396
Personalkostnader	Not 6	-90 767	-93 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 063 779	-1 034 515
Summa rörelsekostnader		-4 054 786	-3 551 388
Rörelseresultat		1 639 685	1 802 092
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen		0	12 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 855	9 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 293	-565 223
Summa finansiella poster		-443 438	-543 787
Resultat efter finansiella poster		1 196 248	1 258 305
Årets resultat		1 196 248	1 258 305

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 092 007	162 126 296
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	265 408	0
Summa materiella anläggningstillgångar		161 357 415	162 126 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		161 486 415	162 255 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 824	0
Övriga fordringar	Not 11	442 544	7 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	194 355	150 523
Summa kortfristiga fordringar		640 723	157 664
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 942 706	3 119 019
Summa kassa och bank		2 942 706	3 119 019
Summa omsättningstillgångar		3 583 429	3 276 684
Summa tillgångar		165 069 845	165 531 980

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 300 000	101 300 000
Fond för yttre underhåll		1 643 505	807 442
Summa bundet eget kapital		102 943 505	102 107 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 113 526	-2 535 768
Årets resultat		1 196 248	1 258 305
Summa fritt eget kapital		-917 278	-1 277 463
Summa eget kapital		102 026 227	100 829 980
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	60 225 000	61 425 000
Summa långfristiga skulder		60 225 000	61 425 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 800 000	2 400 000
Leverantörsskulder		134 066	133 771
Skatteskulder		241 316	233 404
Övriga skulder		0	30 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	643 235	479 798
Summa kortfristiga skulder		2 818 617	3 277 000
Summa eget kapital och skulder		165 069 845	165 531 980

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	
Byggnader	Linjär	0,70%
Inventarier och installationer	Linjär	10%

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 111 712	5 111 711
Hyror, p-platser	219 250	201 600
Summa nettoomsättning	5 330 962	5 313 311

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 464	14 011
Inkasso	2 700	1 080
Andrahandsavgifter m.m	27 049	25 078
Försäkringsersättningar	322 296	0
Summa övriga rörelseintäkter	363 509	40 169

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-463 937	-266 516
Reparationer (exkl. vattenskador)	-105 309	-113 141
Vattenskador	-389 128	-70 143
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 894	-120 357
Försäkringspremier	-84 813	-65 810
Kabel- och digital-TV	-121 850	-118 500
Återbäring från Riksbyggen	0	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 123	0
Serviceavtal	-43 440	-5 484
Obligatoriska besiktningar	-8 565	-78 706
Snö- och halkbekämpning	-13 125	-92 543
Förbrukningsinventarier	-62 264	-6 394
Vatten	-153 550	-165 332
Fastighetsel	-110 806	-126 868
Uppvärmning	-660 263	-658 058
Sophantering och återvinning (under 2020 har nya kärl köpts in)	-166 418	-98 246
Städning	-107 084	-99 757
Summa driftkostnader	-2 628 571	-2 083 655



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration		
Arvode, yrkesrevisorer	-186 928	-182 456
Övriga förvaltningskostnader	-29 675	-29 125
Inkasso	-18 622	-27 402
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 050	-1 800
Telefon	-12 903	-14 011
Medlems- och föreningsavgifter	-4 202	-5 919
Köpta tjänster	-4 300	-4 300
Bankkostnader	-0	-708
Underhållsplan	-1 550	-1 550
Kommunala tillsynsavgifter	-0	-72 125
	-9 440	-0
Summa övriga externa kostnader	-271 669	-339 396

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-52 200	-52 200
Sammanträdesarvoden	-12 675	-13 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-7 625
Sociala kostnader	-22 392	-20 997
Summa personalkostnader	-90 767	-93 822

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 034 289	-1 034 515
Avskrivning Fjärrvärmemätare	-10 375	0
Avskrivning Porttelefoner	-19 115	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 063 779	-1 034 515

MB

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 042 750	168 042 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 916 454	-4 881 939
	-5 916 454	-4 881 939

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 034 289	-1 034 515
	-1 034 289	-1 034 515

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 950 743	-5 916 454
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

161 092 007	162 126 296
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	141 728 257	142 762 546
Mark	19 363 750	19 363 750

Taxeringsvärden

Bostäder	130 000 000	130 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

130 000 000	130 000 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

89 000 000	89 000 000
------------	------------

varav mark

41 000 000	41 000 000
------------	------------



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Duc undercentral	103 750	0
Porttelefoner	191 148	0
	294 898	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Duc undercentral	0	0
Porttelefoner	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Duc undercentral	-10 375	0
Porttelefoner	-19 115	0
	-29 490	0
Ackumulerade avskrivningar		
Duc undercentral	-10 375	0
Porttelefoner	-19 115	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 490	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	265 408	0
Varav		
Duc undercentral	93 375	0
Porttelefoner	172 033	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
258 andelar á 500 kronor i Riksbyggen	129 000	129 000
Summa andra långfristiga fordringar	129 000	129 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	120 248	5 281
Övriga kortfristiga fordringar	322 296	1 860
Summa övriga fordringar	442 544	7 141



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 399	4 553
Förutbetalda försäkringspremier	91 385	54 352
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 300	46 164
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 872	29 704
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	312	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 088	15 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 355	150 523

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	5 000
Bankmedel, SBAB	1 932 398	2 623 388
Transaktionskonto, Swedbank	1 010 308	490 631
Summa kassa och bank	2 942 706	3 119 019

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	62 025 000	63 825 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 800 000	-2 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	60 225 000	61 425 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,19%	2021-04-20	15 825 000,00	0,00	600 000,00	15 225 000,00
SBAB	1,19%	2021-04-20	24 000 000,00	0,00	600 000,00	23 400 000,00
SBAB	1,21%	2020-07-06	24 000 000,00	0,00	600 000,00	23 400 000,00
Summa			63 825 000,00	0,00	1 800 000,00	62 025 000

Lånen är kortbundna, räntan sätts om var 90 e dag. Lånet med omsättning 2020-07-01 har bundits om till 2021-07-06, Räntan sätts om var 90 e dag och är f n 0,89%.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna elkostnader	9 000	9 000
Upplupna vattenavgifter	28 568	25 074
Upplupna värmekostnader	27 026	27 322
Upplupna kostnader för renhållning	15 800	15 655
Upplupna revisionsarvoden	29 600	28 900
Upplupna styrelsearvoden	68 380	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 688	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 703
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 173	364 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	643 235	479 798

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I Juli – augusti 2020 utfördes målning av samtliga träytor utomhus, ståldörrar och förråds-golv.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

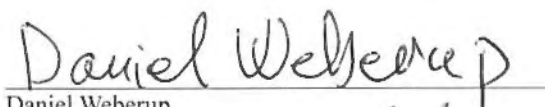
RS

Styrelsens underskrifter

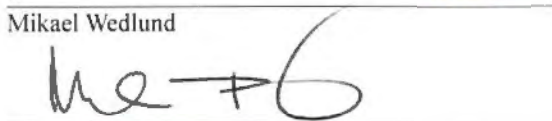
Stockholm 2020-10-19

 mw

Mikael Wedlund



Daniel Weberup



Martin Bring



Marita Ahrberg (ersätter Peter Rönnerhagen)



Göran Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-20

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Anders Axling
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra, org. nr 716422-1785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

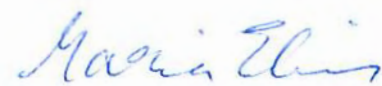
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

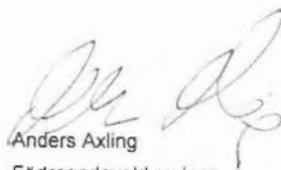
Solna 2020-10-20

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor



Anders Axling

Förtroendevald revisor