



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Änghagen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Änghagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-02 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Cecilia Katarina Bladmyr	Ledamot
Lars Håkan Jansson	Ledamot
Roy Gilbert Johansson	Ledamot
Jens Petter Gustaf Skillius	Ledamot
Helena Inga-Lill Wahlstedt	Ledamot

Jan Tomas Blom	Suppleant
Runar Larsen	Suppleant
Lennart Christer Ljung	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Trirev
----------------	------------------	--------

#### Valberedning

Gilbert Johansson	Sammanställande
Andreas Lindahl	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2018-07-04. Extra stämma på grund av nya Stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torslanda 176:1	2009	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2061.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via direktverkande el.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus och 10 småhus.

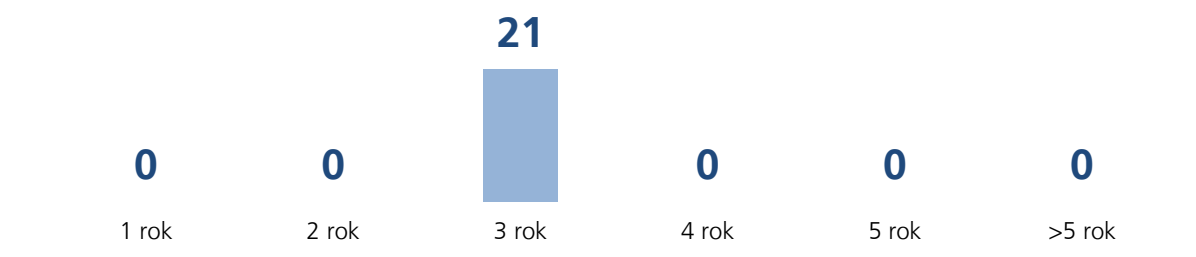
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 548 m<sup>2</sup>, varav 1 548 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Ladan

### Kommentar

Varmförråd

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

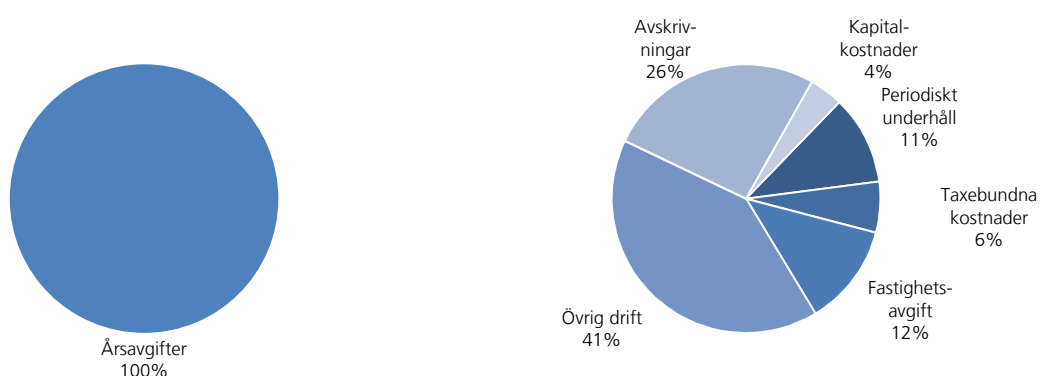
<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Brandskyddsisolering ventilation	2018	Ventilation av rör från Klädkammare och till kök kommer att brandisoleras.
Rengöring av sand på lekplats	2016	
Inspektion av lekplats	2016	
Reparerat asfalt vid lägenhet 38A	2015	
Byte av lampor i armaturer	2015	
Montering av takstegar	2015	
Lagat staket vid gästparkering	2015	
Byte av utomhuskontakter vid altaner	2015	
Målning av fönster och altandörrar på samtliga fastigheter, samt målning av utomhusstaket i området	2015	
Montering av fasadbelysning på baksidan av "Ladan", samt mot gästparkeringen	2015	
Kapning av högvuxna träd	2015	
Byggnation av kompost	2015	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte av dörrar och fasad på förråd	2019	
Byte av vindskivor	2019	
Byte av staket runt lekplats	2019	
Målning av samtliga fasader	2020	
<b>Förvaltning</b>		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>933 777</b>	<b>810 609</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	886 453	888 902
Finansiella intäkter	43	0
Ökning av kortfristiga skulder	25 505	28 349
	<b>912 001</b>	<b>917 251</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	942 027	712 610
Finansiella kostnader	53 574	54 486
Ökning av kortfristiga fordringar	5 360	10 842
Minskning av långfristiga skulder	17 489	16 144
	<b>1 018 450</b>	<b>794 082</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>827 328</b>	<b>933 777</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-106 449</b>	<b>123 169</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	739	739	739	739
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 578	2 592	2 606	2 618
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	6	6	6
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	25	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	35	39	45
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-459	-228	-154	-278
Nettoomsättning (tkr)	882	882	882	882

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 548 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	17 852 233	0	0	17 852 233
Upplåtelseavgifter	2 539 020	0	0	2 539 020
Fond för yttre underhåll	255 318	91 818	0	163 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 646 571</b>	<b>91 818</b>	<b>0</b>	<b>20 554 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-611 364	-91 818	-228 266	-291 280
Årets resultat	-459 176	-459 176	228 266	-228 266
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 070 540</b>	<b>-550 994</b>	<b>0</b>	<b>-519 546</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 576 031</b>	<b>-459 176</b>	<b>0</b>	<b>20 035 207</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-459 176
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	519 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 818
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-31 448</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	143 750
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>112 302</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	882 012	882 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 441	6 890
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>886 453</b>	<b>888 902</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-803 251	-517 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 382	-118 209
Personalkostnader	Not 6	-73 394	-76 973
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 071	-350 071
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 292 098</b>	<b>-1 062 682</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-405 645</b>	<b>-173 780</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 574	-54 486
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 531</b>	<b>-54 486</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-459 176</b>	<b>-228 266</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-459 176</b>	<b>-228 266</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	22 203 063	22 553 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 203 063</b>	<b>22 553 135</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 203 063</b>	<b>22 553 135</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	954 521	1 055 610
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>954 521</b>	<b>1 055 610</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>954 521</b>	<b>1 055 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 157 585</b>	<b>23 608 745</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 391 253	20 391 253
Fond för yttre underhåll	Not 10	255 318	163 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 646 571</b>	<b>20 554 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-611 364	-291 280
Årets resultat		-459 176	-228 266
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 070 540</b>	<b>-519 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 576 031</b>	<b>20 035 207</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	3 075 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 075 010</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 075 009	17 488
Leverantörsskulder		63 052	39 542
Skatteskulder		325 479	317 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	118 014	124 419
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 581 554</b>	<b>498 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 157 585</b>	<b>23 608 745</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Ventilationssystem	80 år	80 år
Tak	80 år	80 år
Gästparkering	10 år	10 år
Slitlager asfalt	10 år	10 år
Lekplats	10 år	10 år
Mur	10 år	10 år
Staket	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	882 049	882 049
Öresutjämnning	-37	-37
	<b>882 012</b>	<b>882 012</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	4 441	6 890
	<b>4 441</b>	<b>6 890</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	86 591	43 052
	OVK Obl. Ventilationskontroll	81 250	0
	Bevakning	5 546	0
	Gemensamma utrymmen	0	27 034
	Gård	1 791	1 514
	Förbrukningsmateriel	286	1 097
	Fordon	0	362
		<b>175 464</b>	<b>73 059</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Ventilation	6 400	4 750
	Elinstallationer	0	4 473
		<b>6 400</b>	<b>9 223</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	143 750	0
		<b>143 750</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	10 920	9 534
	Vatten	42 400	40 052
	Sophämtning/renhållning	28 683	27 788
		<b>82 003</b>	<b>77 374</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 170	29 785
	Tomträttsavgäld	138 924	138 924
	Bredband	61 488	0
		<b>231 582</b>	<b>168 709</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>164 052</b>	<b>189 064</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>803 251</b>	<b>517 429</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 451	306
	Tele- och datakommunikation	0	61 596
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 088	14 981
	Föreningskostnader	738	925
	Fritids- och trivselkostnader	4 401	513
	Förvaltningsarvode	35 364	34 082
	Administration	0	1 546
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 260
		<b>65 382</b>	<b>118 209</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	56 875	58 570
	Sociala kostnader	16 519	18 403
		<b>73 394</b>	<b>76 973</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	181 853	181 853
	Förbättringar	23 408	23 408
	Markanläggning	100 042	100 042
	Markinventarier	44 768	44 768
		<b>350 071</b>	<b>350 071</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 560 085	24 560 085
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 560 085</b>	<b>24 560 085</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 006 950	-1 656 879
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 071	-350 071
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 357 022</b>	<b>-2 006 950</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 203 063</b>	<b>22 553 135</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 685 000	11 383 000
	Taxeringsvärde mark	15 921 000	15 867 000
		<b>30 606 000</b>	<b>27 250 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 606 000	27 250 000
		<b>30 606 000</b>	<b>27 250 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	127 193	121 833
	Klientmedel hos SBC	827 328	933 777
		<b>954 521</b>	<b>1 055 610</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	163 500	81 750
	Reservering enligt stadgar	91 818	81 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>255 318</b>	<b>163 500</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,840 %	2 446 485	2 458 959	2019-03-21
SBAB	1,530 %	628 524	633 539	2019-02-07
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 075 009</b>	<b>3 092 498</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 075 009	-17 488	
		<b>0</b>	<b>3 075 010</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 984 929 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	38 208	37 333
Sociala avgifter	12 005	11 730
Ränta	8 300	8 855
Avgifter och hyror	59 501	66 501
	<b>118 014</b>	<b>124 419</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av förrådsdörrar.



---

## Styrelsens underskrifter

---

TORSLANDA den 8 / 4 2019



Cecilia Katarina Bladmyr  
*Ledamot*



Lars Håkan Jansson  
*Ledamot*



Roy Gilbert Johansson  
*Ledamot*



Jens Petter Gustaf Skillius  
*Ledamot*



Helen Inga-Lill Wahlstedt  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Mikael Thorell  
*Extern revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Änghagen, org.nr 769616-1525

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Änghagen för år 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 på fel.

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 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.

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Fax: 031 – 795 79 06  
www.trirev.se



## 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 Brf Änghagen för år 2018 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, medelförvaltningen 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.

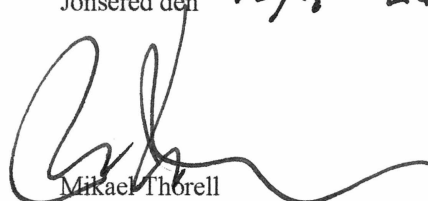
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den

15/6 - 2019



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	882 000	882 049	882 049
Öresutjämning	0	-37	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 441	0
	<b>882 000</b>	<b>886 453</b>	<b>882 049</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-40 000	-86 591	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-81 250	0
Bevakning	0	-5 546	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-1 791	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-286	-1 000
Fordon	-1 000	0	-1 500
	<b>-44 000</b>	<b>-175 464</b>	<b>-44 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	250 000	0	-40 000
Ventilation	0	-6 400	0
	<b>250 000</b>	<b>-6 400</b>	<b>-40 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Ventilation	0	-143 750	-230 000
	<b>0</b>	<b>-143 750</b>	<b>-230 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-10 000	-10 920	-10 000
Vatten	-41 000	-42 400	-43 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 683	-28 500
	<b>-80 000</b>	<b>-82 003</b>	<b>-81 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-32 000	-31 170	-31 000
Tomträttsavgäld	-139 000	-138 924	-139 000
Samfällighetsavgift	0	0	-2 100
Bredband	0	-61 488	0
	<b>-171 000</b>	<b>-231 582</b>	<b>-172 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-167 000	-164 052	-166 163
	<b>-167 000</b>	<b>-164 052</b>	<b>-166 163</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 451	-500
Tele- och datakommunikation	-65 000	0	-63 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-18 088	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-738	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-4 401	-1 000
Förvaltningsarvode	-36 000	-35 364	-35 500
Administration	-2 000	0	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 340	-4 500
	<b>-127 000</b>	<b>-65 382</b>	<b>-123 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-57 000	-56 875	-57 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-16 519	-18 000
	<b>-75 000</b>	<b>-73 394</b>	<b>-75 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-182 000	-181 853	-181 853
Förbättringar	-24 000	-23 408	-23 408
Markanläggning	-101 000	-100 042	-100 042
Markinventarier	-45 000	-44 768	-44 768
	<b>-352 000</b>	<b>-350 071</b>	<b>-350 071</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-766 000</b>	<b>-1 292 098</b>	<b>-1 282 834</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>116 000</b>	<b>-405 645</b>	<b>-400 785</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-57 000	-53 159	-56 000
Räntekostnader skattekonto	0	-415	0
	<b>-57 000</b>	<b>-53 531</b>	<b>-56 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>59 000</b>	<b>-459 176</b>	<b>-456 785</b>