

**ÅRSREDOVISNING för**  
**Bostadsrättsföreningen EDS ÄNGAR**

769634-6514

**Räkenskapsåret**  
2020-01-01 - 2020-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Noter	8 - 11
Underskrifter	12

Styrelsens säte: Upplands Väsby  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eds Ängar får härmed avge årsredovisning för perioden 2020-01-01 - 2020-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2017-04-26.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

##### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Edsby 1:76 i Upplands Väsby kommun.

Inflyttning har skett under hösten 2018 och slutförts under 2019.

Fastigheten består av 55 lägenheter, total BOA c:a 7 266 m<sup>2</sup>

Föreningen disponerar 8 utvändiga parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under våren 2021.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Slutgiltig anskaffningskostnad har uppgått till 317 100 000 kr.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning från extra föreningsstämma 2020-01-29:

Lukas Ringqvist	ledamot	ordförande
Ragnar Igni Gudjonsson	ledamot	
Najla Baba	ledamot	
Pernilla Bergström	ledamot	Avgick 31/7
Erik Meiss	ledamot	

Suppleant har varit Joaquim Reimertz - ordinarie från 1/8.

Styrelsen har följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2020-11-26:

Lukas Ringqvist	ledamot	ordförande
Najla Baba	ledamot	
Ragnar Igni Gudjonsson	ledamot	
Joaquim Reimertz	ledamot	
Erik Meiss	ledamot	

Suppleant har varit Anthony Thiongo.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.  
Extra föreningsstämma hölls 2020-01-29.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-26.

Revisor  
Ernst & Young AB - Uppsala

#### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

#### Årsavgifter

För närvarande är årsavgiften för 2021 oförändrad.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

##### Konsekvenser av Covid-19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Upphandlad entreprenad löper på enligt kontrakt och tillträden sker som planerat.

Årsstämman blev framskjuten till slutet av november på grund av Coronapandemin. Styrelsen hade som ambition att genomföra stämman fysiskt, men detta blev inte möjligt. För att säkerställa att samtliga boenden kunde delta via en digital plattform genomfördes 2 utbildningar som var frivilliga för de boende.

Styrelsen har upphandlat förvaltning via WIAB för snöröjning, trädgårdsskötsel på allmänna ytor samt övrigt arbete avseende föreningens mark vid behov.

#### MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	97
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	106

FLERÅRSÖVERSIKT	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 324 463	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	22 227	0	0	0
Soliditet, %	76,6%	67,7%	27,0%	44,9%

#### RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	0
reservering till fond för yttre underhåll	-254 310
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-254 310</b>
och årets resultat	22 227
balanseras i ny räkning.	<b>-232 083</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 000 000	0	0	0	239 000 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	0	0	0
Förändring upplåtelseavgifter	200 000	0	0	0	200 000
Förändring medlemsinsatser	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Förändring yttre underhåll	0	254 310	-254 310	0	0
Årets resultat	0	0	0	22 227	22 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>243 200 000</b>	<b>254 310</b>	<b>-254 310</b>	<b>22 227</b>	<b>243 222 227</b>

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**  
Belopp i kr

	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 324 463	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 324 463</u>	<u>0</u>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>	3		
Övriga externa kostnader		-309 028	0
Personalkostnader		-76 224	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 114 167	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 499 419</u>	<u>0</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>825 044</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-802 817	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-802 817</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>22 227</b>	<b>0</b>

**BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER**

Belopp i kr	Not	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	5	314 985 833	317 100 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>314 985 833</b>	<b>317 100 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>314 985 833</b>	<b>317 100 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		0	4 781
Övriga fordringar	6	9	29 567 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 157	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 166</b>	<b>29 572 281</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 692 325	6 387 437
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 692 325</b>	<b>6 387 437</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 738 491</b>	<b>35 959 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>317 724 324</b>	<b>353 059 718</b>

**BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER**

Belopp i kr	Not	2020	2019
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		243 200 000	239 000 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		254 310	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>243 454 310</b>	<b>239 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-254 310	0
Årets resultat		22 227	0
		<b>-232 083</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>243 222 227</b>	<b>239 000 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,9	73 260 008	73 630 004
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 260 008</b>	<b>73 630 004</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	369 996	369 996
Leverantörsskulder		10 172	0
Övriga kortfristiga skulder	8	431 350	26 739 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	430 571	13 320 295
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 242 089</b>	<b>40 429 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>317 724 324</b>	<b>353 059 718</b>

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### 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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.



UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

NOT 2	2020	2019
<b>INTÄKTERNAS FÖRDELNING</b>		
Årsavgifter	3 305 970	0
Hyror p-platser	18 493	0
<b>Summa</b>	<b>3 324 463</b>	<b>0</b>
<b>NOT 3</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	12 820	0
Trädgård	7 875	0
<b>Summa</b>	<b>20 695</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Fastighetsel	31 992	0
<b>Summa</b>	<b>31 992</b>	<b>0</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	101 075	0
Kabel-TV	6 021	0
<b>Summa</b>	<b>107 096</b>	<b>0</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kontorsmaterial	19 251	0
Revisionsarvode (extern revisor)	26 250	0
Bolagsstämma	8 942	0
Förvaltningsarvode	90 000	0
Ekonomisk rådgivning	1 156	0
Bankkostnader	3 646	0
<b>Summa</b>	<b>149 245</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>309 028</b>	<b>0</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har ej haft anställd personal	0	0
Löner och arvoden	58 001	0
Sociala kostnader	18 223	0
<b>Summa</b>	<b>76 224</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>76 224</b>	<b>0</b>
<b>AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad	2 114 167	0
<b>Summa</b>	<b>2 114 167</b>	<b>0</b>
<b>NOT 4</b>		
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>		
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	801 245	0
Övriga räntekostnader	1 572	0
<b>Summa</b>	<b>802 817</b>	<b>0</b>

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

NOT 5	2020	2019
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Pågående nyanläggning</b>		
Vid årets början	0	100 000 000
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering från Pågående nyanläggning till byggnader	0	-100 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde pågående nyanläggning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Byggnader</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	253 700 000	0
Nyanskaffningar	0	153 700 000
Omklassificering från Pågående nyanläggning till byggnader	0	100 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>253 700 000</b>	<b>253 700 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-2 114 167	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 114 167</b>	<b>0</b>
<b>Mark</b>		
Upplands Väsby Edsby 1:76		
Vid årets början	63 400 000	63 400 000
Nyanskaffningar	0	0
<b>Summa mark</b>	<b>63 400 000</b>	<b>63 400 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>314 985 833</b>	<b>317 100 000</b>
<b>Fastighetsbeteckning Upplands Väsby Edsby 1:76</b>		
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	83 653 000	31 385 000
Taxeringsvärde mark	38 402 000	22 023 000
<b>Summa</b>	<b>122 055 000</b>	<b>53 408 000</b>
<b>NOT 6</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	9	0
Sålda ej tillträdda lgh	0	29 567 500
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>29 567 500</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Fastighetsförsäkring	46 157	0
<b>Summa</b>	<b>46 157</b>	<b>0</b>

**NOT 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020	Belopp 2019	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	19 890	1,15%	24 543 334	24 666 666	2021-03-18
Stadshypotek	19 891	0,90%	24 543 335	24 666 667	2021-12-30
Stadshypotek	19 892	1,16%	24 543 335	24 666 667	2024-12-30
<b>Summa</b>			<b>73 630 004</b>	<b>74 000 000</b>	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen			1 479 984	1 479 984	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen			71 780 024	72 150 020	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>73 260 008</b>	<b>73 630 004</b>	
Avgår kortfristig del av låneskuld			369 996	369 996	
<b>Summa</b>			<b>73 630 004</b>	<b>74 000 000</b>	

**NOT 8**

**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2020	2019
Skuld entreprenören	431 350	26 739 423
<b>Summa</b>	<b>431 350</b>	<b>26 739 423</b>

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Räntor	9 408	24 338
Fastighetsskatt	102 730	656 720
Personalskatt	18 560	0
Sociala avgifter	18 223	0
Månadsavgifter	241 755	186 737
Insatser	0	12 435 000
Fastighetsskötsel	14 895	0
Revisionsarvode	25 000	17 500
<b>Summa</b>	<b>430 571</b>	<b>13 320 295</b>

**NOT 9**

**STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>

**NOT 10**

**HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET**

**Konsekvenser av Covid-19**

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Upphandlad entreprenad löper på enligt kontrakt och tillträden sker som planerat.

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 2021-04-27



Lukas Ringqvist



Ragnar Igni Gudjonsson



Joaquim Reimertz

Erik Meiss



Najla Baba



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2021-05-05

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eds Ängar, org.nr 769634-6514

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eds Ängar för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risker 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Eds Ångar för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 5 maj 2021

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor