

# BRF ÄNGSBYLE

## ÅRSREDOVISNING 2021



# Årsredovisning

## Brf Ängsbyle

org nr 714400 - 2420

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Ängsbyle registrerades hos Bolagsverket den 5 november 1964. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen svarar för drift, underhåll och förvaltning av fastigheten Ängen 1 i Norrtälje kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ängen 1 i Norrtälje kommun med gatuadressen Grindvägen 14 A-B, 16-20 A-C, 22-24 A-B, 26 A-C, 761 62 Norrtälje. Fastigheten består av sju byggnader i tre våningar samt två stycken friliggande garagebyggnader. Byggnationen skedde 1966-1967 och omfattar 134 lägenheter samt en lokal med hyresrätt.

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	47 st
3 rum och kök	48 st
4 rum och kök	24 st
5 rum och kök	9 st
Total bostadsarea uppgår till	10 227 kvm
Total lokalyta	160 kvm
Total tomtareal uppgår till	23 751 kvm

På fastigheten finns garage för 38 bilplatser samt ett antal parkeringsplatser fördelade på förhyrda, förhyrda med elstolpe samt reserverade (där man får stå med parkeringstillstånd). Föreningen har också en samlingslokal i en av byggnaderna.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

### Styrelsen för tiden 2021-01-01 - 2021-05-20

Magnus Ståhl	Ordförande
Madalina Algesjö	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödel	Ledamot
Dan Ingemarsson	Ledamot, avgått 2021-03-10 pga flytt
Robert Hilland	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant
Mimmi Liljegren	Suppleant

### Styrelsen för tiden 2021-05-20 - 2021-12-31

Magnus Ståhl	Ordförande
Madalina Algesjö	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödel	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Mimmi Liljegren	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant
Sarah Seppälä	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Magnus Ståhl, Christer Sjödel, Robert Hilland, Magnus Jansson och Sarah Seppälä.

### Revisorer

Mats Johansson Revisorshuset i Uppsala

### Valberedning

Magnus Jansson

### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.  
Under 2021 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.

### Firmateckning

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

### Avtal

Fastighetsskötseln har under året utförts av Sweax. Städning har utförts av Ståhls städ & Fastighetsservice AB.

El och fjärrvärme levereras av Norrtälje Energi. Vatten och sophämtning handhas av Norrtälje Kommun.

Föreningen har sedan december 2019 ett gruppavtal med Tele2 för bredbands- och TV-tjänster.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Mediator AB.

## Överlåtelse

Under 2021 har 20 (15) lägenheter överlåtits.  
Föreningen hade 179 medlemmar vid årets slut.

## Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- Byte innerdörrar till tvättstugor
- Reparationer, lagning fasadputs
- Ny grillplats vid skogsdungen mellan 14 och 16
- Kompletterat med nya belysningsstolpar
- Beskränning av träd på gårdarna och parkering
- Ställt iordning ett övernattningsrum i 24A
- Rensning av gamla övergivna cyklar i cykelrummen

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

## Kommande händelser och underhållsarbeten

- Fortsatta reparationer av fasadputs
- Reparation av källartrappor
- Ventilationsinjustering
- Garantibesiktning fönster

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning*	7 508 tkr	7 557 tkr	7 457 tkr	7 357 tkr	7 193 tkr
Resultat efter fin.poster	868 tkr	1 120 tkr	677 tkr	-1 156 tkr	1 390 tkr
Balansomslutning	44 321 tkr	44 205 tkr	44 004 tkr	44 408 tkr	41 634 tkr
Soliditet**	20%	18%	16%	14%	18%
Bankskuld kr/kvm boyta	3 306	3 392	3 480	3 567	3 060
Räntekänslighet***	6,0%	6,2%	6,4%	6,6%	

\*Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

\*\*Soliditet, det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna.

\*\*\*Den höjning av årsavgifterna som behövs för att betala 1 procents höjning av räntan på föreningens lån.

## Årsavgifter och Hyresintäkter

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Hyresintäkterna för lokalen svarar för 4,2% av föreningens nettointäkter.

## Underhållsplanering

En fond för yttre underhåll skall finnas och till denna skall ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde avsättas.

## Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Reserv fonden	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 159 170	1 070 000	1 135 838	3 657 610	1 120 455
Disposition av 2020 års resultat			409 000	711 455	-1 120 455
Årets resultat					<u>868 498</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>1 159 170</u>	<u>1 070 000</u>	<u>1 544 838</u>	<u>4 369 065</u>	<u>868 498</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	4 369 065
Årets resultat	<u>868 498</u>
	5 237 563

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	409 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
I ny räkning överföres	<u>4 828 563</u>
	5 237 563

## RESULTATRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<b>INTÅKTER</b>				
<b><u>Nettoomsättning</u></b>				
Årsavgifter	5 617 324		5 617 324	
Hysesintäkter lokal	313 236		312 420	
Avgifter garage, parkering, förråd	483 510		476 858	
Vattenavgifter	760 522		764 910	
Elavgifter	333 527	7 508 119	385 334	7 556 846
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter	54 837	54 837 1	79 175	79 175
<b>SUMMA INTÅKTER</b>		<u>7 562 956</u>		<u>7 636 021</u>

## **RÖRELSENS KOSTNADER**

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-3 969 510	<b>2</b>	-3 891 065	
Administrationskostnader	-186 300		-180 875	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-231 516	-4 387 326 <b>3</b>	-227 496	-4 299 436
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-132 848		-115 966	
Underhåll	-654 586	-787 434	-499 920	-615 886
<b>Personalkostnader</b>		-322 186 <b>4</b>		-324 943
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader	-849 578	<b>5</b>	-849 578	
Inventarier	0	-849 578 <b>6</b>	-55 625	-905 203
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		1 216 432		1 490 553
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-347 934	-347 934	-370 098	-370 098
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		868 498		1 120 455
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>868 498</u>		<u>1 120 455</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>		<u>Not</u>		<u>2020</u>
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	32 302 893		5		33 152 471
Mark	5 000 000				5 000 000
Inventarier	0	37 302 893	6		0      38 152 471
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Avgiftsfordringar	198				13 093
Övriga kortfristiga fordringar	94		7		94
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	481 922	482 214	8		454 051      467 238
<b><u>Finansiella tillgångar</u></b>					
Kassa och Bank	6 535 660	<u>6 535 660</u>			5 585 578 <u>5 585 578</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>44 320 767</u>			<u>44 205 287</u>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	1 159 170				1 159 170
Reservfond	1 070 000				1 070 000
Yttre reparationsfond	1 544 838	3 774 008			1 135 838      3 365 008
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	4 369 065				3 657 610
Årets resultat	868 498	5 237 563			1 120 455      4 778 065
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		17 150 000	9,10		33 808 250
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	16 658 250				890 000
Leverantörsskulder	618 764				415 928
Övriga kortfristiga skulder	4 221				2 560
Egna skatteskulder	19 260				19 065
Källskatt och sociala avgifter	73 593				75 289
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	69 702		11		86 604
Förskottsinsbetalda hyror/avg	715 406	<u>18 159 196</u>			764 518 <u>2 253 964</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>44 320 767</u>			<u>44 205 287</u>

## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fr.o.m 2021 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Följande avskrivningstider används:

Stomme	100 år
Stamreovering	50 år
Markanläggning	10 år
Fjärrvärme	10 år
Fönster	40 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

### **NOT NR 1**

#### **Övriga rörelseintäkter**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Andrahandsupplåtelser	51 244	30 460
Gemensamhetslokal	0	750
Övriga intäkter	<u>3 593</u>	<u>47 965</u>
SUMMA	<u>54 837</u>	<u>79 175</u>

### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	342 000	342 000
Fastighetsskötsel extra	187 614	130 496
Städ	225 738	242 493
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	142 938	4 125
Serviceavtal	45 443	53 861
Ei	440 253	510 221
Värme	1 178 471	1 075 188
Vatten	721 570	803 802
Renhållning	117 938	167 565
Försäkring	132 607	128 588
Kabel TV	281 181	293 203
Telefon	4 459	0
Förbrukningsinventarier	0	6 572
Revisionsarvode	18 750	20 025
Övriga förvaltningskostnader	<u>130 548</u>	<u>112 926</u>
SUMMA	<u>3 969 510</u>	<u>3 891 065</u>



**NOT NR 3**

**Fastighetsavgift/skatt**

Fastigheten har värdeår 1966 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2021 uppgick till 1 459:-/ lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvode till styrelse	250 000	250 000
Arvode till revisor	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	250 000	250 000
Sociala avgifter	<u>72 186</u>	<u>74 943</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>322 186</u>	<u>324 943</u>

**NOT NR 5**

**Ängen 1**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	125 601 000	125 601 000
Byggnadsvärde	88 336 000	88 336 000
Markvärde	<u>37 265 000</u>	<u>37 265 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>125 601 000</u>	<u>125 601 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	3 601 000	3 601 000

**Mark Bokfört värde:**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anskaffningsvärde	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
BOKFÖRT VÄRDE MARK	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

**Byggnad Bokfört värde:**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anskaffningsvärde	<u>53 575 450</u>	<u>53 575 450</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 422 979	-19 573 401
Årets avskrivningar	<u>-849 578</u>	<u>-849 578</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-21 272 557</u>	<u>-20 422 979</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>32 302 893</u>	<u>33 152 471</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	<u>32 302 893</u>	<u>33 152 471</u>
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK	<u>37 302 893</u>	<u>38 152 471</u>

**NOT NR 6**

**Inventarier**

<b>Maskiner och inventarier</b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	29 776	29 776
Utgående ack. anskaffningsvärde	<u>29 776</u>	<u>29 776</u>
Ingående avskrivningar	-29 776	-29 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-29 776</u>	<u>-29 776</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

**Anslutningsavgift Fjärrvärme**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Anskaffningsvärde	556 250	556 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-556 250	-500 625
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-55 625</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-556 250</u>	<u>-556 250</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOT NR 7**

**Övriga kortfristiga fordringar**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Skattekonto	<u>94</u>	<u>94</u>
SUMMA	<u>94</u>	<u>94</u>

**NOT NR 8**

**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Förutbet försäkring	145 674	132 607
Tele2	87 803	68 991
Bostadsrätterna	8 610	8 520
Uppl elintäkter	117 526	117 978
Uppl vattenintäkter	122 309	125 185
One.com	<u>0</u>	<u>770</u>
SUMMA	<u>481 922</u>	<u>454 051</u>

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Slutförfallodag</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Nordea	rörl.ränta	2022.03.16	0,530%	7 858 250
Nordea		2022.11.16	1,550%	8 400 000
Nordea		2023.03.15	0,970%	8 550 000
Nordea		2024.10.16	0,900%	9 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				<u>33 808 250</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				16 258 250
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				400 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				<u>17 150 000</u>
Beräknad låneskuld 2026.12.31				29 358 250

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsinteckningar	37 150 000	37 150 000

**NOT NR 11**

Ber räntor  
Ber revision  
Sweax  
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER

**Uppl. kostn./förutb.intäkter**

<u>2021</u>	<u>2020</u>
50 402	51 850
19 300	19 300
0	15 454
<u>69 702</u>	<u>86 604</u>

**NOT NR 12**    **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Norrtälje 2022-03-20



Magnus Ståhl



Madalina Algesjö



Lena Konradsson



Christer Sjödel



Robert Hilland



Mimmi Liljegren

**REVISIONSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har avgivits den **2022-04-13**



Mats Johansson  
Aukt. Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsbyle

Org.nr 714400-2420

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsbyle för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

# REVISORS H U S E T

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# REVISORS Huset

## 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 Ängsbyle för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

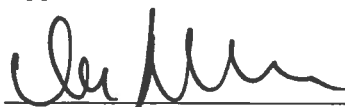
# REVISORS H U S E T

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.

Uppsala 2022-04-13



---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**