

Bostadsrättsföreningen

# Ängby Backe

Årsredovisning 2019



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

## RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

**Intäkterna** i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

**Kostnaderna** i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

**Avskrivningar** – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

**Ränteintäkter och räntekostnader** visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

## BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

**Tillgångarna** i en förening delas upp på anläggnings-tillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

**Omsättningstillgångar** – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

**Eget kapital** består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

**Bundet eget kapital** – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

**Fritt eget kapital** – utgörs av tidigare års under- och överskott.

**Skulder** som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

**Långfristiga skulder** – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

**Kortfristiga skulder** – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturer som ska betalas inom ett år.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Brf Ängby Backe

Org nr 769615-4314

Årsredovisning  
2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängby Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Byggnaderna, som uppfördes av Fastighets AB Åke Sundvall under åren 2008-2009, ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Tomträffen Långskeppet 2.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Föreningens 3 hus utgörs av fem- och sexvåningshus med 62 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör 102 st parkeringsplatser varav 95 i parkeringsgarage och 7 på mark inom föreningens fastighet som hyrs ut till föreningens dotterbolag Ängby Backe Parkerings AB. Via servitut har fastigheten Långskeppet 1 rätt till ett antal platser och enligt avtal är 42 platser uthyrda till Brf Långskeppet 1 av Ängby Backe Parkerings AB.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök  
33 st 3 rum och kök  
15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 486 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

#### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ha under räkenskapsåret skötts av Förvaltning AB Castor och den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av SBC.

#### Fastighetens tekniska status

Installation ny elpanna (2015).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 249 234 kronor och periodiskt underhåll har gjorts för totalt 4 375 kronor.

#### OVK

Arbete med ventilationskontrollen har fortgått under året och en kontroll har gjorts och blivit godkänd.

#### Sammankomster

Vi har vid ett par tillfällen ordnat träffar på gården där vi grillat och druckit glögg tillsammans.

#### Utomhusmiljön

Vi har fortsatt att jobba aktivt med utomhusmiljön, från planteringar, örtland och rensning av brunnar till julgran på gården.

#### Garaget

Två rengöringar av garaget har genomförts och föreningen har installerat 8 laddplatser för bilar

#### Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

#### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	83 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	87 stycken

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Håkan Bergenheim Maria Andersson Jonas Hagström Bo Malmström Jan Nordström Penilla Sundström Cecilia Zimmerman	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Lena Radehorn Linda Roxe	
Valberedning	Elisabeth Motas Lena Radehorn	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, ordinarie revisor Jack Elfving, Förtroendevald lekmannarevisor	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft nio protokollförda sammanträden.

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-03-05.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	3 453	3 484	3 469	3 478
Resultat efter finansiella poster	tkr	127	273	281	101
Kassalikviditet	%	716	624	554	310
Soliditet	%	74	74	74	74
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	665	665	665	665
Vattenkostnader per kvm	kr	17	16	16	15
Elkostnader per kvm	kr	111	98	98	97
Fastighetslån per kvm	kr	6 718	6 718	6 718	6 718
Genomsnittlig skuldränta	%	1,14	1,18	1,19	1,26
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	98 692 000	30 888 000	752 102	-1 849 723	272 674	128 755 053
Avsättning till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Anspråktagande fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat				272 674	-272 674	-
Årets resultat					126 624	126 624
Belopp vid årets utgång	98 692 000	30 888 000	852 102	-1 677 049	126 624	128 881 677

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-1 677 049
Årets resultat	126 624
	<hr/>
	kronor -1 550 425

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	100 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	-1 650 425
	<hr/>
	kronor -1 550 425

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Brf Ängby Backe  
Org nr 769615-4314

5(11)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens intäkter	2, 3	3 453 203	3 483 826
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 453 203</b>	<b>3 483 826</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 335 492	-1 207 399
Övriga externa kostnader		-193 734	-187 482
Personalkostnader	5	-99 687	-99 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-881 040	-881 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 509 953</b>	<b>-2 375 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>943 250</b>	<b>1 108 249</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 526	-536 475
Tomirättsavgäld		-299 100	-299 100
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-816 626</b>	<b>-835 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>126 624</b>	<b>272 674</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>126 624</b>	<b>272 674</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	169 741 719	170 622 759
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	8	100 000	100 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>169 841 719</b>	<b>170 722 759</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 841 719</b>	<b>170 722 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 689	12 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 539	199 188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 228</b>	<b>211 546</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	4 896 220	4 030 223
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 896 220</b>	<b>4 030 223</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 120 448</b>	<b>4 241 769</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>174 962 167</b>	<b>174 964 528</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 580 000	129 580 000
Fond för yttre underhåll		852 102	752 102
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 432 102</b>	<b>130 332 102</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 677 049	-1 849 723
Årets resultat		126 624	272 674
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-1 550 425</b>	<b>-1 577 049</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 881 677</b>	<b>128 755 053</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	45 365 196	45 530 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 365 196</b>	<b>45 530 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	165 004	0
Leverantörsskulder		175 577	217 434
Skatteskulder		5 989	1 209
Övriga skulder	11	32 986	24 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		335 738	436 301
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>715 294</b>	<b>679 275</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>174 962 167</b>	<b>174 964 528</b>



Brf Ängby Backe  
Org nr 769615-4314

7(11)

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	126 624	272 674
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	881 040	881 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 007 664</b>	<b>1 153 714</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 682	-27 387
Förändring av leverantörsskulder	-41 857	119 789
Förändring av kortfristiga skulder	-87 128	28 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>865 997</b>	<b>1 275 109</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>865 997</b>	<b>1 275 109</b>
Likvida medel vid årets början	4 030 223	2 755 114
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 896 220</b>	<b>4 030 223</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag. Koncernredovisning upprättas ej med hänvisning till ÅRL 7 kap. §3.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	200 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar inkl chekkredit och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter inklusive parkeringsgarage (2 291 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Köp och försäljning inom koncernen**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäljning	463 643	490 348
Summa	463 643	490 348

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	2 982 168	2 982 168
Hyror garage	463 643	490 348
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 392	11 310
Summa	3 453 203	3 483 826

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	249 234	123 944
Periodiskt underhåll	4 375	95 625
Fastighetskötsel/städning entreprenad	194 266	188 429
Vatten- och avloppsavgifter	74 781	73 745
Elavgifter	496 162	441 439
Renhållning	106 699	98 509
Snöröjning	91 476	76 034
Förbrukningsinventarier/materiel	10 148	9 450
Fastighetsförsäkringar	35 117	34 576
Tv, bredband, telefoni	2 808	0
Fastighetskatt, fastighetsavgift	70 427	65 647
Summa	1 335 493	1 207 398

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	77 000	77 000
Sociala kostnader	22 687	22 656
Summa	99 687	99 656

*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*



**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	175 903 625	175 903 625
Utgående anskaffningsvärde	175 903 625	175 903 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 280 866	-4 399 826
Årets avskrivning	-881 040	-881 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 161 906	-5 280 866
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>169 741 719</b>	<b>170 622 759</b>
Taxeringsvärde byggnader	61 898 000	59 420 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	22 400 000
	87 898 000	81 820 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 000 000	79 400 000
Lokaler	2 898 000	2 420 000

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek AB	64 000 000	64 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	4 896 220	4 030 223
<b>Summa</b>	<b>4 896 220</b>	<b>4 030 223</b>

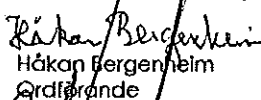
**Not 10 Skulder till kreditinstitut**


	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,13%	165 004	16 500 200	2022-12-01
Stadshypotek AB	1,13%		12 370 000	2021-12-01
Stadshypotek AB	1,13%		16 660 000	2021-12-01
Summa fastighetslån		165 004	45 530 200	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-165 004	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>45 365 196</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			44 705 180	

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Momsskuld	32 986	24 331
<b>Summa</b>	<b>32 986</b>	<b>24 331</b>

Stockholm 2020-06-08

  
Håkan Bergenheim  
Ordförande

  
Maria Andersson

  
Jonas Högström

  
Bo Malmström

  
Jan Nordström

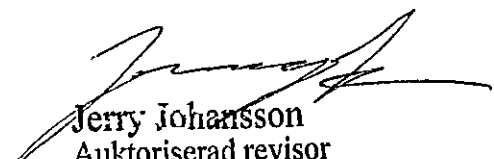
  
Pernilla Sundström

  
Cecilia Zinnerman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stockholm 2020-

  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

Jack Elfving  
Lekmannarevisor







# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängby Backe, org.nr 769615-4314

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängby Backe för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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. 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 min (vår) 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 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Bostadsrättsföreningen Ängby Backe för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

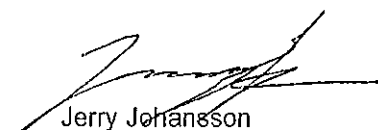
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Sundsvall den 10 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

Jack Elfving  
Lekmannarevisor





# CASTOR

---

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

CASTOR