

Brf Ängsbyle

Årsredovisning 2020



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Ängsbyle

org nr 714400 - 2420

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020-01-01 - 2020-09-02

Magnus Ståhl	Ordförande
Madalina Algesjö	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödel	Ledamot
Dan Ingemarsson	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant
Hans Berglund	Suppleant

Styrelsen för tiden 2020-09-02 - 2020-12-31

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Madalina Algesjö, Lena Konradsson, Magnus Jansson och Mimmi Liljegren.

Revisorer

Mats Johansson Revisorshuset

Valberedning

Magnus Jansson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-02.
Under 2020 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 Com Hem för bredbands- och TV-tjänster.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Mediator AB.

Överlåtelser

Under 2020 har 15 (12) lägenheter överlåtit.
Föreningen hade 178 medlemmar vid årets slut.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen utfört följande:

- Satt upp en informationstavla vid infarten
- Gjort iordning de gamla soprummen till barnvagnsförråd
- Byggt en pergola med bänkar och bord med tillhörande grillplats
- Ny "kinagunga" till lekparken
- Nya fasadarmaturer
- Installerat laddstationer för elbilar
- Bytt ut styrsystem för radiatorerna
- Satt upp 2 st. vägbommar

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

Kommande händelser och underhållsarbeten 2021

Från 1 januari 2021 kommer föreningen redovisa moms då individuell mätning och debitering av el, kall- och varmvatten till de boende ingår i det obligatoriska momssystemet.

Under 2021 planeras följande att utföras:

- Radonmätning
- OVK besiktning
- Påbörja omläggning av ytskikt på några hustak
- Nytt bokningssystem i tvättstugorna
- Plantering av lite nya buskar
- Reparationer av en del fasader
- Reparation av trappor ner till källaren
- Göra en energideklaration

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning*	7 557 tkr	7 457 tkr	7 357 tkr	7 193 tkr	7 123 tkr
Resultat efter fin.poster	1 120 tkr	677 tkr	-1 156 tkr	1 390 tkr	1 080 tkr
Balansomslutning	44 205 tkr	44 004 tkr	44 408 tkr	41 634 tkr	39 697 tkr
Soliditet**	18%	16%	14%	18%	15%
Bankskuld kr/kvm boyta	3 392	3 480	3 567	3 060	3 134
Räntekänslighet***	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 4,1% 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	726 838	3 389 468	677 142
Disposition av 2019 års resultat			409 000	268 142	-677 142
Årets resultat					<u>1 120 455</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>1 159 170</u>	<u>1 070 000</u>	<u>1 135 838</u>	<u>3 657 610</u>	<u>1 120 455</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	3 657 610
Årets resultat	<u>1 120 455</u>
	4 778 065

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	409 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
I ny räkning överföres	<u>4 369 065</u>
	4 778 065

RESULTATRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
INTÅKTER				
<u>Nettoomsättning</u>				
Årsavgifter	5 617 324		5 589 791	
Hysesintäkter lokal	312 420		307 701	
Avgifter garage, parkering, förråd	476 858		502 780	
Vattenavgifter	764 910		635 158	
Elavgifter	385 334	7 556 846	421 265	7 456 695
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	79 175	79 175 1	58 995	58 995
SUMMA INTÅKTER		<u>7 636 021</u>		<u>7 515 690</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-3 891 065	2	-3 755 628	
Administrationskostnader	-180 875		-175 604	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-227 496	-4 299 436 3	-220 528	-4 151 760
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-115 966		-54 163	
Underhåll	-499 920	-615 886	-971 917	-1 026 080
Personalkostnader		-324 943 4		-327 701
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-849 578	5	-849 578	
Inventarier	-55 625	-905 203 6	-55 625	-905 203
RÖRELSERESULTAT		1 490 553		1 104 946
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-370 098	-370 098	-427 804	-427 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 120 455		677 142
ÅRETS RESULTAT		<u>1 120 455</u>		<u>677 142</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>		<u>Not</u>		<u>2019</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	33 152 471		5		34 002 049
Mark	5 000 000				5 000 000
Inventarier	0	38 152 471	6		55 625
					39 057 674
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Avgiftsfordringar	13 093				8 230
Övriga kortfristiga fordringar	94		7		23 041
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	454 051	467 238	8		545 334
					576 605
<u>Finansiella tillgångar</u>					
Kassa och Bank	5 585 578	<u>5 585 578</u>			4 369 233
					<u>4 369 233</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 205 287</u>			<u>44 003 512</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	1 159 170				1 159 170
Reservfond	1 070 000				1 070 000
Yttre reparationsfond	1 135 838	3 365 008			726 838
					2 956 008
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	3 657 610				3 389 468
Årets resultat	1 120 455	4 778 065			677 142
					4 066 610
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		33 808 250	9,10		34 698 250
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	890 000				890 000
Leverantörsskulder	415 928				428 888
Övriga kortfristiga skulder	2 560				2 909
Egna skatteskulder	19 065				17 889
Källskatt och sociala avgifter	75 289				75 926
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	86 604		11		119 480
Förskottsinsbetalda hyror/avg	764 518	<u>2 253 964</u>			747 552
					<u>2 282 644</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>44 205 287</u>			<u>44 003 512</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.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Andrahandsupplåtelser	30 460	12 651
Gemensamhetslokal	750	3 000
Övriga intäkter	<u>47 965</u>	<u>43 344</u>
SUMMA	<u>79 175</u>	<u>58 995</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	342 000	353 804
Fastighetsskötsel extra	130 496	185 296
Städ	242 493	217 725
Sotning	0	3 284
Obligatoriska besiktningar	4 125	13 156
Serviceavtal	53 861	0
EI	510 221	515 157
Värme	1 075 188	1 130 540
Vatten	803 802	723 888
Renhållning	167 565	194 562
Försäkring	128 588	126 246
Kabel TV	293 203	92 556
Telefon	0	4 811
Förbrukningsinventarier	6 572	34 645
Revisionsarvode	20 025	21 825
Övriga förvaltningskostnader	<u>112 926</u>	<u>138 133</u>
SUMMA	<u>3 891 065</u>	<u>3 755 628</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1966 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2020 uppgick till 1 429:-/ lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

	2020	2019
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>74 943</u>	<u>77 701</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>324 943</u>	<u>327 701</u>

NOT NR 5

Ängen 1

	2020	2019
Taxeringsvärde:	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:

	2020	2019
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:

	2020	2019
Anskaffningsvärde	<u>53 575 450</u>	<u>53 575 450</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 573 401	-18 723 823
Årets avskrivningar	<u>-849 578</u>	<u>-849 578</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 422 979</u>	<u>-19 573 401</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>33 152 471</u>	<u>34 002 049</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	<u>33 152 471</u>	<u>34 002 049</u>
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK	<u>38 152 471</u>	<u>39 002 049</u>

NOT NR 6

Inventarier

Maskiner och inventarier	2020	2019
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	2020	2019
Anskaffningsvärde	556 250	556 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 625	-445 000
Årets avskrivningar	<u>-55 625</u>	<u>-55 625</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-556 250</u>	<u>-500 625</u>
Utgående restvärde enligt plan	0	55 625
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER	<u>0</u>	<u>55 625</u>

NOT NR 7

Övriga kortfristiga fordringar

	2020	2019
Skattekonto	94	100
Telia	0	<u>22 941</u>
SUMMA	<u>94</u>	<u>23 041</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2020	2019
Förutbet försäkring	132 607	128 588
Com Hem	68 991	121
Bostadsrätterna	8 520	8 350
Sweax fastighetsskötsel	0	28 500
Uppl elintäkter	117 978	148 917
Uppl vattenintäkter	125 185	230 858
One.com	<u>770</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>454 051</u>	<u>545 334</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Slutförfallodag	Ränta	Skuld	
Nordea	rörl.ränta	2021.03.16	0,670%	8 148 250	
Nordea		2022.11.16	2022.11.16	1,550%	8 600 000
Nordea		2023.03.15	2023.03.15	0,970%	8 750 000
Nordea		2024.10.16	2024.10.16	0,900%	9 200 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				<u>34 698 250</u>	
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering				890 000	
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				<u>33 808 250</u>	
Härav del som ber. förfalla till betalning senare än 2025.12.31				30 248 250	

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med omsättningsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 890 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

NOT NR 10

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	35 485 000	35 485 000
	37 150 000	37 150 000

NOT NR 11

Uppl. kostn./förutb.intäkter

Ber räntor
Ber revision
Sweax
Com Hem
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ber räntor	51 850	56 235
Ber revision	19 300	18 025
Sweax	15 454	26 843
Com Hem	0	18 377
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	86 604	119 480

NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Norrtälje 2021-04-07



Magnus Ståhl



Madalina Algesjö



Lena Konradsson



Christer Sjödel



Robert Hilland

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2021-05-04



Mats Johansson
Aukt. Revisor

REVISORS H U S E T

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 2020.

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 2020-12-31 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 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 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. 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 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 2020 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 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, 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 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.

REVISORS H U S E T

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 2021-05-04



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.

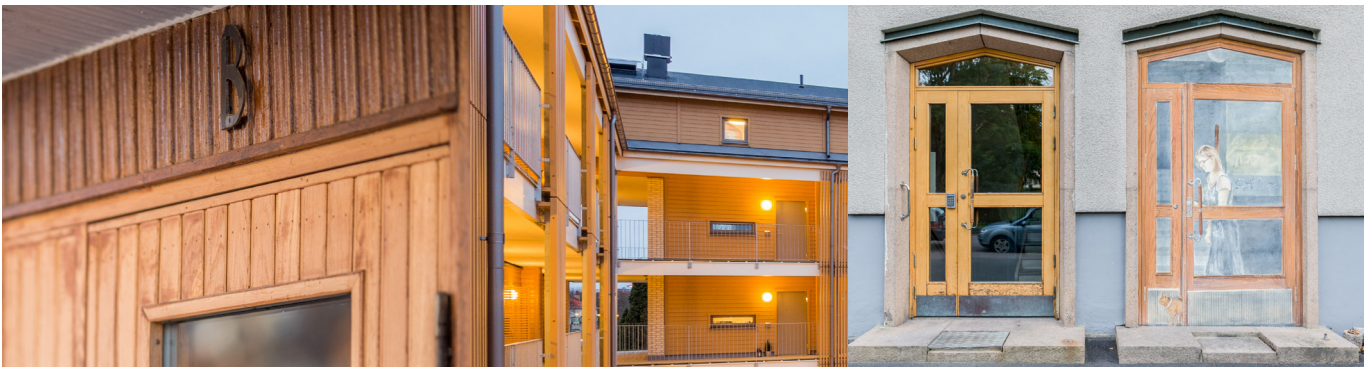
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

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.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se