

Årsredovisning
för
Brf Ängslyckan på Stallbacken
769624-5484

Räkenskapsåret
2020



Styrelsen för Brf Ängslyckan på Stallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades vid konstituerande möte 2012-03-16 och registrerades hos Bolagsverket 2012-03-27.

Bostadsrättsföreningen Ängslyckan på Stallbacken, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Mölndal Stallbacken 14 i Mölndals kommun, med adress Algot Scotts gata nr 44 - 96. På fastigheten har 27 stycken radhuslägenheter uppförts varav fyra stycken enplanslägenheter, tio stycken tvåplanslägenheter och tretton stycken treplanslägenheter. Förråd finns till samtliga bostäder. Inflyttning skedde under våren och sommaren 2014.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 592 kvm.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skanskas garantitid för totalentreprenaden löpte ut 1 april 2019. Föreningens samtliga fastigheter och markytor har genomgått en Garantibesiktning, och öppna punkter har under 2019/2020 åtgärdats och/eller kontrollerats av Skanska. Efter godkänd garantibesiktning har det dock visat sig att vindskivor ej varit erforderligt fastsatta. Skanska kommer att åtgärda detta under januari 2021.

Under året har Styrelsen anlitat företaget Spolarna att utföra preventiva åtgärder gällande stopp i avlopp för att undvika därtill hörande vattenskador. Samtliga hushålls avloppsrör har underhållsspolats och ett 5-årigt garantiavtal har ingåtts med Spolarna innehållande bland annat akutspolning och regelbundna besiktningar.

Styrelsen har under juni månad omförhandlat ett av föreningens lån. Efter förhandlingar med flertal banker beslutade styrelsen att binda lånet om 7,9 MSEK i 5 år till en fast ränta om 0,67 % hos Nordea med en årlig amortering om 100 000 kr. Detta medför en betydande kostnadsbesparing för vår förening och en säkerhet gällande räntekostnaderna framöver.

Styrelsen har under året godkänt det förslag som Terrassgruppen tagit fram för inglasning av uterum på tredje våning. Förslaget innefattar två varianter där de som har ändlägenhet får en lösning med fönster på ena kortsidan som inte ingår i övriga. I och med detta tillåts trevåningshusen att bygga inglasning enligt det förslag som godkänts. Byggnation är upp till vardera hushåll att besluta om och bekosta. Inga byggnationer är ännu påbörjade.

Under hösten har Styrelsen tillsammans med styrelsen för Brf Hästhagen tillsett att asfaltering av infarten till Algot Scotts gata har åtgärdats för att få bort vattenansamling. Faktura och kostnad för åtgärden kommer under 2021.

Under budgetarbetet inför 2021 tog Styrelsen beslut om att lämna avgifterna oförändrade för nästkommande år.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 lämnas oförändrade.
Årsavgift 2020 är 446 kr/kvm

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs ej under de första femton åren från nybyggnadsåret.
Taxeringsvärde framgår av not.

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett resultat om 10 525 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 257 755 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-23.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. I stämman deltog 12 medlemmar varav 11 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 48 (47) medlemmar varav

Bostadsrättshavare	27
Samägare	21

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1 190 kr
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen delar på ett gemensamt utrymme med systerföreningen Brf Hästhagen.
Utrymmet används till styrelsemöten för bägge föreningarna samt gemensamma möten för föreningarnas gemensamma intressen, som t.ex. väghållning, vattenabonnemang mm.

Nyhets/informationsbrev

Föreningens medlemmar hålls kontinuerligt informerade via hemsidan www.brfangslyckan.com. Skriftlig information har delats ut vid behov till samtliga medlemmar i dess brevlådor.

Nya avtal

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

Förlängt avtalet angående Snöbekämpning och gatubelysning med Wallins fastighetsservice.

Förlängt avtalet angående parkeringskontroll med MPAB.

Förlängt avtalet med HSB angående ekonomisk förvaltning.

Förlängt avtalet med Bostadsrätterna.

Nytt försäkringsavtal med If.

Nytt avtal med Spolarna gällande underhållsspolning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning.

Tomas Fernström	Ledamot	Ordförande
Robert Karlsson	Ledamot	Vice ordförande
Linnea Höper	Ledamot	Sekreterare
Monica Lundin	Ledamot	Kassör
Cecilia Peng Kärholm	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter.
- Föreningens firma tecknas av Tomas Fernström och Monica Lundin, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.
- Styrelsearvoden har under året uppgått till 10 000 kr. Arvodet till internrevisorerna har uppgått till 2 000kr.

Revisorer

Revisor har varit Jens Möller, vald av föreningen samt revisor Arthur Kozak som ordinarie och Malin Johansson som revisorssuppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har sedan ordinarie föreningsstämma varit Fredrik Bergqvist och David Viktorsson (sammanställande).

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (kr)	1 644 798	1 776 582	1 736 890	1 721 191
Resultat efter finansiella poster (kr)	249 349	163 290	15 804	55 989
Kassalikviditet (%)	425,0	484,0	280,0	242,0
Soliditet (%)	73,0	72,8	72,4	72,2
Fond för yttre underhåll (kr)	1 246 540,0	988 785,0	731 030,0	473 275,0
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	445,7	441,3	431,3	432,6
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 560,0	8 664,1	8 778,9	8 876,4
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,8	1,3	1,7	1,8
Fastighetens belåningsgrad (%)	41,7	42,3	42,8	62,7
Taxeringsvärde (tkr)	73 645,0	73 645,0	73 645,0	50 823,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 675 000	988 785	-1 040 106	163 290	83 786 969
Avsättning till yttre fond		257 755	-257 755		0
Ianspråkstagande av yttre fond		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			163 290	-163 290	0
Årets resultat				249 349	249 349
Belopp vid årets utgång	83 675 000	1 246 540	-1 134 571	249 349	84 036 318

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 134 571
årets vinst	249 349
	-885 222

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	257 755
i ny räkning överföres	-1 142 977
	-885 222

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 644 798	1 776 583
Övriga rörelseintäkter		9 429	6 744
Summa rörelseintäkter		1 654 227	1 783 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-425 406	-482 486
Personalkostnader	4	-15 749	-28 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-714 185	-714 185
Summa rörelsekostnader		-1 155 340	-1 225 584
Rörelseresultat		498 887	557 743
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6	16 155	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 309	-394 453
Resultat efter finansiella poster		255 733	163 290
Resultat före skatt		255 733	163 290
Skatter			
Övriga skatter	7	-6 384	0
Årets resultat		249 349	163 290

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 8

112 069 054

112 783 239

Summa materiella anläggningstillgångar

112 069 054

112 783 239

Summa anläggningstillgångar

112 069 054

112 783 239

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

19 067

Övriga fordringar

9

342

342

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

43 515

13 277

Summa kortfristiga fordringar

43 857

32 686

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

11

1 946 515

1 918 418

Summa kortfristiga placeringar

1 946 515

1 918 418

Kassa och bank

Kassa och bank

969 086

286 242

Summa kassa och bank

969 086

286 242

Summa omsättningstillgångar

2 959 458

2 237 346

SUMMA TILLGÅNGAR

115 028 512

115 020 585

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 675 000

83 675 000

Fond för yttre underhåll

1 246 540

988 785

Summa bundet eget kapital

84 921 540

84 663 785

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 134 571

-1 040 106

Årets resultat

249 349

163 290

Summa fritt eget kapital

-885 222

-876 816

Summa eget kapital

84 036 318

83 786 969

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 12

30 296 400

30 771 400

Summa långfristiga skulder

30 296 400

30 771 400

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 12

450 000

350 000

Leverantörsskulder

13 367

59 480

Skatteskulder

7

6 384

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

226 043

52 736

Summa kortfristiga skulder

695 794

462 216

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 028 512

115 020 585

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Ängslyckans årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar med minst 25 kr per kvm boyta. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga

fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 467 400	1 585 068
Vattendebitering	88 541	104 474
Hysesintäkter p-platser	10 700	10 700
Vidarefaktureringsvatten	78 158	76 340
	1 644 799	1 776 582

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Kabel TV	34 268	33 724
El	5 918	6 960
Vatten	187 973	191 022
Försäkring	39 166	72 853
Fastighetsskötsel	39 585	23 572
Administrativ/ teknisk förvaltning	59 740	52 796
Revision	12 600	11 625
Bankavgifter	7 106	7 022
Reparation	18 735	4 050
Besiktningsskostnader	0	65 672
Övriga kostnader	20 316	13 190
	425 407	482 486

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020	2019
Arvoden	12 000	22 000
Sociala avgifter	3 749	6 913
Totala arvoden och soc avg	15 749	28 913

Föreningen har ingen anställd personal.

Under 2019 har arvoden för 2018 och 2019 betalats ut.

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	116 710 020	116 710 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 710 020	116 710 020
Ingående avskrivningar	-3 926 781	-3 212 596
Årets avskrivningar	-714 185	-714 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 640 966	-3 926 781
Utgående redovisat värde	112 069 054	112 783 239
Taxeringsvärden byggnader	46 620 000	46 620 000
Taxeringsvärden mark	27 034 000	27 034 000
	73 654 000	73 654 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 45 415 149

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Vinst vid försäljning av Nordea bostadsobligation, avser 2019	11 234	
Vinst vid försäljning av Spiltan räntefond, avser 2020	4 921	
	16 155	

Not 7 Övriga skatter

	2020	2019
Skatt på vinst vid fsg av Nordea bostadsobligation, avser 2019	2 404	
Skatt på vinst vid fsg av Nordea Spiltan 30, avser 2020	1 053	
Skatt på schablonintäkt för innehavet av Nordea Stratega 30, avser 2020	1 653	
Skatt på schablonintäkt för innehavet av Nordea Bostadsobligation, avser 2019	1 273	
	6 383	

Not 8 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 046 400	33 046 400
	33 046 400	33 046 400

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	342	342
	342	342

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredbandsbolaget/ Telenor	8 567	8 567
Borätterna	4 800	4 710
Försäkring If	6 490	
Upplupen intäkt vatten	23 658	
	43 515	13 277

Not 11 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Stratega 30	1 929 652	1 946 515	1 975 218
Ej placerad överföring	16 683	16 683	16 683
	1 946 335	1 963 198	1 991 901

16 683 kr är draget från transaktionskontot 2020-12-30. Köp av fond har inte gått igenom per den 2020-12-31.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank 1386 02 69534	1,05	2022-06-21	7 911 600	8 011 600
Nordea 3978 89 08861	0,78	2024-06-19	14 898 200	15 148 200
Nordea 3978 89 94113	0,67	2025-06-18	7 936 600	7 961 600
			30 746 400	31 121 400
Kortfristig del av långfristig skuld			450 000	350 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 450 000 kr som kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 496 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	20 386	8 698
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	131 031	18 038
Upplupna styrelsearvoden	12 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 749	0
Revision	11 100	11 000
Vatten	47 776	
Övrigt		15 000
	226 042	52 736

Möln dal 2021-____ - ____

Tomas Fernström

Monica Lundin

Linnea Höper

Robert karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-____ - ____

BoRevision AB

Arthur Kozak
Av stämman vald revisor

Jens Möller
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ångslyckan på Stallbacken, org.nr. 769624-5484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångslyckan på Stallbacken för år 2020.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängslyckan på Stallbacken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 bostadsrättslagen.

Mölnadal den / 2021

Arthur Kozak
BoRevision AB

Jens Möller
Förtroendevald revisor