

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ängslyckan i Järfälla
Org nr: 716420-0045



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Noter	11



8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 887 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-19 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 325% till 12%. Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 325% till 295%.

I resultatet ingår avskrivningar med 954 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 873 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. På. På fastigheterna finns 6 byggnader med 105. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är kvartalsvägen 6-24 i Järfälla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
19	50	12	24	105

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser*	Mc-förråd
3	27	58	1

*Ingår 20 s.k. laddplatser för möjlighet till laddning av elbilar.

Bostäder bostadsrätt	7 651 m ²
Lokalarea	329 m ²

Årets taxeringsvärde	96 672 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 672 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Skellefteå Kraft	Fastighetsel
E-On	Uppvärmning
Järfälla Kommun	Vatten
Nomor AB	Skadedjursavtal
Trygga Hiss AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
ComHem Ab	Kabel-TV
Telenor	IT & telefoni
Ragn-Sells	Återvinning restprodukter
Apcoa Parking Sverige AB	Parkeringsservice
AB C. Malms Trädgårdsanläggningar	Trädgårdsskötsel
EL & Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
NSF Städ AB	Städ
Urbaser AB	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 491 tkr och planerat underhåll för 856 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 907 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 580 tkr (73 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvarbete	41 450
Målning och slipning av golv	111 625
Byte av tvättmaskiner	344 750
Underhållsspolat stuprörsavlopp	12 500
Asfaltering	51 554
Installation laddstationer (50% bidrag under 2021)	293 750

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ieva Zalitis	Ordförande	2022 (Ordförande t.o.m. 2021)
Kathrin Aleite Escudero, avgått mars 2021	Sekreterare	2021
Waldemar Kuna	Vice ordförande	2021
Kaspar Körvits	Ledamot	2022
Marie Candle	Ledamot	2022
Parsova Khayatan	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrin Würtz	Suppleant	2021
Sven Jogenstedt	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Sara Andersson	Auktoriserad revisor	Stämman
Marie Carlson	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Gunborg Andersson, sammankallande	Stämman
Inger Tärnström	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 16 protokollförda sammanträden. Kvartalsbladet har kommit ut 8 gånger under året.

- Fix tak carport.
- Asfaltering väg (2 platser).
- 10 st laddstolpar (20 st parkeringsplatser).
- Målning golv källaren.
- Installation av nödljus i källarförråd och tvättstugor.
- Underhåll av "fägelnet" vid fönster och takutsprång.

Studie- och fritidsverksamhet

Under årets början deltog 10 boende i studiecirkeln och diskuterade Olga Tokarozuks bok "Styr din plog över de dödas ben". Studiecirkeln har träffats ca 2 timmar varannan vecka, dock blev det bara 5 gånger innan pandemin förhindrade fortsatt verksamhet.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 2020-09-29. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna är i gott skick.

Systematiskt brandskydd

Brandskyddsgruppen har utfört och dokumenterat riskbesiktningar av fastigheterna som lagen kräver.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen enligt Brf Ängslyckans stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger kostnadstäckning för föreningens kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

De boende har möjlighet att påverka föreningens kostnader. Särskilt gäller detta sophantering och vattenförbrukning, framför allt av varmvatten.

Miljö

Föreningen strävar efter en fortsatt miljövänlig avfallshantering genom kontinuerlig kontroll av hur mat- och restavfall samt återvinning av förpacknings- och grovsopor hanteras.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

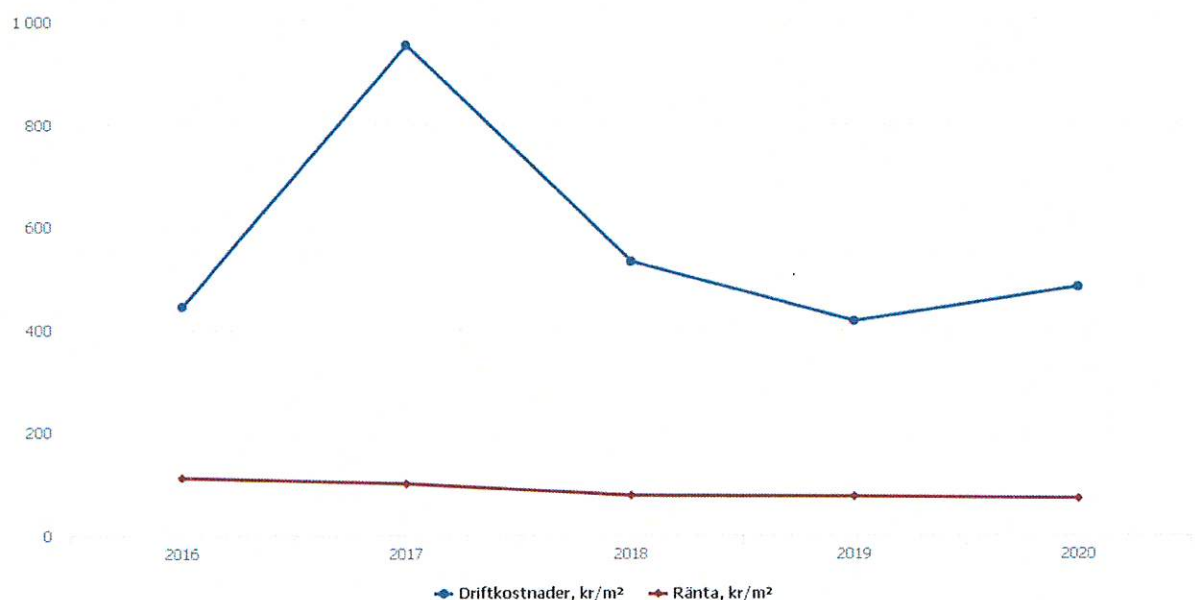
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt. Genomsnittlig köpeskilling har varit 30 156 kr/kvm.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 733	6 704	6 704	6 586	6 586
Resultat efter finansiella poster	918	1 596	1 076	-3 469	764
Årets resultat	918	1 596	1 076	-3 469	764
Balansomslutning	81 784	82 543	82 021	82 636	84 452
Soliditet %	41	39	38	29	33
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12*	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	295	325	148	116	199
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	823	823	821	807	822
Driftkostnader, kr/m ²	481	415	531	953	443
Ränta, kr/m ²	70	74	76	99	110

*Påverkas negativt då god redovisningssed säger att lån som omsätts under nästkommande verksamhetsår skall redovisas som kortfristig skuld.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

g

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 823 307	5 247 696	620 888	9 078 215	1 596 070
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 596 070	-1 596 070
Reservering underhållsfond			580 000	-580 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-855 629	855 629	
Årets resultat					918 296
Vid årets slut	15 823 307	5 247 696	345 259	10 949 914	918 296

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 674 285
Årets resultat	918 296
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-580 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	855 629
Summa	11 868 210

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **11 868 210**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 732 578	6 704 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 339	368 005
Summa rörelseintäkter		6 908 917	7 072 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 840 632	-3 315 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 134	-378 908
Personalkostnader	Not 6	-234 163	-240 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-954 303	-954 303
Summa rörelsekostnader		-5 434 233	-4 889 148
Rörelseresultat		1 474 684	2 183 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 116	2 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-558 504	-590 077
Summa finansiella poster		-556 388	-587 558
Resultat efter finansiella poster		918 296	1 596 070
Årets resultat		918 296	1 596 070

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	77 264 068	78 218 371
Summa materiella anläggningstillgångar		77 264 068	78 218 371
Summa anläggningstillgångar		77 264 068	78 218 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	19 566	17 797
Övriga fordringar	Not 12	2 110	7 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	326 161	250 955
Summa kortfristiga fordringar		347 837	276 322
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 171 977	4 048 594
Summa kassa och bank		4 171 977	4 048 594
Summa omsättningstillgångar		4 519 814	4 324 916
Summa tillgångar		81 783 882	82 543 287



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 071 003	21 071 003	
Fond för yttre underhåll	345 259	620 888	
Summa bundet eget kapital	21 416 262	21 691 891	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10 949 914	9 078 215	
Årets resultat	918 296	1 596 070	
Summa fritt eget kapital	11 868 210	10 674 285	
Summa eget kapital	33 284 472	32 366 175	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 614 699	48 844 483
Summa långfristiga skulder		10 614 699	48 844 483
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 774 784	484 000
Leverantörsskulder		387 813	144 695
Övriga skulder	Not 16	37 143	27 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	684 971	676 285
Summa kortfristiga skulder		37 884 711	1 332 629
Summa eget kapital och skulder		81 783 882	82 543 287



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	97
Ventilationsystem	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 296 208	6 296 208
Hyror, lokaler	169 160	134 521
Hyror, garage	135 600	135 600
Hyror, p-platser	139 100	139 200
Hyror, övriga	0	800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 490	-58
Summa nettoomsättning	6 732 578	6 704 771

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter, uthyrning föreningslokal	4 000	10 600
Övriga avgifter, låstagg	0	2 250
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	15 316	17 625
Fakturerade kostnader, inkassokostnader	2 630	3 110
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter, parkeringsintäkt, påminnelseavgifter, etc.	45 048	63 623
Försäkringsersättningar	109 344	270 794
Summa övriga rörelseintäkter	176 339	368 005

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-855 629	-678 662
Reparationer	-491 224	-253 278
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 765	-151 305
Försäkringspremier	-152 249	-114 323
Kabel- och digital-TV	-88 650	-84 360
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 146	0
Serviceavtal	-20 958	-6 565
Obligatoriska besiktningar	-17 438	-5 625
Bevakningskostnader	-10 501	-13 661
Snö- och halkbekämpning	-8 734	-56 684
Förbrukningsinventarier	-58 842	-44 262
Vatten	-261 236	-242 180
Fastighetsel	-202 425	-253 503
Uppvärmning	-649 660	-663 780
Sophantering och återvinning	-141 583	-111 979
Förvaltningsarvode drift	-687 593	-635 077
Summa driftskostnader	-3 840 632	-3 315 243

gr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-116 903	-114 096
IT-kostnader	-163 800	-163 800
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-11 875
Övriga försäljningskostnader, <i>påminnelseavgifter</i>	-3 525	-1 725
Övriga förvaltningskostnader	-23 263	-31 359
Kreditupplysningar	-6 490	-5 913
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 092	-16 977
Kontorsmateriel	-6 884	-6 556
Telefon och porto	-1 184	-888
Medlems- och föreningsavgifter	-7 700	-7 550
Konsultarvoden	0	-16 250
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-30 156	0
Övriga externa kostnader, <i>lägenhetstillsyn</i>	-3 838	-370
Summa övriga externa kostnader	-405 134	-378 908

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-135 900	-133 500
Sammanträdesarvoden	-27 300	-32 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 000	-33 000
Sociala kostnader	-34 963	-42 094
Summa personalkostnader	-234 163	-240 694

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 684	-787 684
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 619	-166 619
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-954 303	-954 303

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 001	2 283
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	236
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 116	2 519

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-558 504	-590 077
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-558 504	-590 077

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 998 564	4 998 564
	93 712 566	93 712 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 712 566	93 712 566

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 827 719	-14 040 035
Ventilationssystem	-666 476	-499 857
	-15 494 195	-14 539 892

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-787 684	-787 684
Årets avskrivning ventilationssystem	-166 619	-166 619
	-954 303	-954 303

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-16 448 498	-15 494 195
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

77 264 068	78 218 371
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	70 898 599	71 686 283
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 165 469	4 332 088

Taxeringsvärden

Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	672 000	672 000

Totalt taxeringsvärde

96 672 000	96 672 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>70 672 000</i>	<i>70 672 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 566	17 797
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 566	17 797

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	1 646	7 106
Skattekonto	464	464
Summa övriga fordringar	2 110	7 570

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	175 086	152 249
Förutbetalda driftkostnader	21 608	16 326
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 848	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 087	19 415
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 950	41 963
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 583	21 002
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 161	250 955

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 286	5 189
Handelsbanken	18 626	4 597
Sparkonto, SBAB	669 050	667 049
Transaktionskonto	3 482 015	3 371 760
Summa kassa och bank	4 171 977	4 048 594

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	47 389 483	49 328 483
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 350 784	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-424 000	-484 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 614 699	48 844 483

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,67%	2021-06-30	5 490 000,00	0,00	1 515 000,00	3 975 000,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2021-01-30	3 203 500,00	0,00	250 000,00	2 953 500,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-03-01	8 102 000,00	0,00	100 000,00	8 002 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-12-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-12-30	4 514 699,00	0,00	0,00	4 514 699,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-12-01	7 011 500,00	0,00	74 000,00	6 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-12-01	14 906 784,00	0,00	0,00	14 906 784,00
Summa			49 328 483,00	0,00	1 939 000,00	47 389 483,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 424 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande verksamhetsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 536	5 536
Mottagna depositioner	1 200	1 200
Skuld för moms	30 407	20 912
Summa övriga skulder	37 143	27 648

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	24 058	24 981
Upplupna elkostnader	20 856	22 142
Upplupna värmekostnader	96 466	99 559
Upplupna revisionsarvoden	8 750	8 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	4 830
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	528 591	516 023
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	684 971	676 285

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	76 243 000	76 243 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

88

Styrelsens underskrifter

Järfälla 2021-04-21
Ort och datum

Ieva Zalitis

Ieva Zalitis

Kaspar Körvits

Kaspar Körvits

Waldemar Kuna

Waldemar Kuna

Parsova Khayatan

Parsova Khayatan

Marie Candle

Marie Candle

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

Sara Andersson

Sara Andersson, Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Marie Carlson

Marie Carlson, Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängslyckan i Järfälla
organisationsnummer 716420-0045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängslyckan i Järfälla för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

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 Brf Ängslyckan i Järfälla för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 27 april 2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängslyckan i Järfälla, Org. Nr. 716420-0045

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ängslyckan i Järfälla, Org. nr. 716420-0045 för år 2020.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 26 april 2021



Marie Carlson

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

BRF Ängslyckan i Järfälla

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

