

Brf Ängsbyle

Årsredovisning 2019



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Ängsbyle

org nr 714400 - 2420

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

Byggnaderna var fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret under 2019.

Styrelsen för tiden 2019-01-01 - 2019-05-28

Magnus Ståhl	Ordförande
Fredrik Sagulin	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödell	Ledamot
Kicki Silverbern	Ledamot
Dan Ingemarsson	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant
Madalina Algesjö	Suppleant

Styrelsen för tiden 2019-05-28 - 2019-12-31

Magnus Ståhl	Ordförande
Madalina Algesjö	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödell	Ledamot
Dan Ingemarsson	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Fredrik Sagulin	Ledamot, avgått under året
Magnus Jansson	Suppleant
Hans Berglund	Suppleant

Revisorer

Mats Johansson	Revisorshuset
----------------	---------------

Valberedning

Magnus Jansson
Magnus Lundqvist

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.
Under 2019 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.
5 st informationsblad har förmedlats i trapphusen.

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.

KabelTV har levereras av Telia fram till november 2019. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Com Hem för bredbands- och TV-tjänster från och med december 2019 .

Ekonomisk förvaltning och förvaltare av föreningens lägenhetsregister sköts av Mediator AB.

Överlåtelser

Under 2019 har 12 (17) lägenheter överlåtits.
Föreningen hade 178 medlemmar vid årets slut.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Montering av taksäkerhet samtliga hustak.
Bytt sopsystem
Planterat nya träd och buskar.
Köpt en del nya utemöbler
Bytt utebelysning till LED
Bytt TV- och internetleverantör, från Telia till ComHem
Rensat grillplatsen i lillskogen från träd och sly.
Ny klätterställning i lekparken
Ommålning av parkeringsrutor

Montessori 2019

Besiktning av lekparken.

Kommande händelser och underhållsarbeten 2020

OVK-besiktning
Radonmätning
Anskaffning av informationstavla över området.
Lagning av puts och källartrappor.
Färdigställande MC-parkering, ställ för låsning av MC
Iordningställande av barnvagnsrum i f.d. soprum.
Översyn av samtliga cykelställ, reparation.
Iordningställa ett uthyrningsrum för besökare.
Införa elektronisk tvättstugebokning.
Utreda och genomföra utökad utebelysning i området.
Ny gunga till lekparken
Ny hemsida

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning*	7 457 tkr	7 357 tkr	7 193 tkr	7 123 tkr	6 870 tkr
Resultat efter fin.poster	677 tkr	-1 156 tkr	1 390 tkr	1 080 tkr	811 tkr
Balansomslutning	44 004 tkr	44 408 tkr	41 634 tkr	39 697 tkr	39 101 tkr
Soliditet**	16%	14%	18%	15%	13%
Bankskuld kr/kvm boyta	3 480	3 567	3 060	3 134	3 208
Räntekänslighet***	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

Årsavgifterna höjdes 1 april 2019 med 2%.

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	2 986 320	2 285 781	-1 155 796
Disposition av 2018 års resultat			-2 259 482	1 103 687	1 155 796
Årets resultat					<u>677 142</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>1 159 170</u>	<u>1 070 000</u>	<u>726 838</u>	<u>3 389 468</u>	<u>677 142</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	3 389 468
Årets resultat	<u>677 142</u>
	4 066 610

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	409 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
I ny räkning överföres	<u>3 657 610</u>
	4 066 610

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>			
	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	5 589 791		5 507 192	
Hysesintäkter lokal	307 701		301 452	
Avgifter garage,parkering,förråd	502 780		530 522	
Vattenavgifter	635 158		649 452	
Elavgifter	421 265	7 456 695	368 320	7 356 938
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	58 995	58 995 1	22 025	22 025
SUMMA INTÄKTER		<u>7 515 690</u>		<u>7 378 963</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-3 755 628	2	-3 794 099	
Administrationskostnader	-175 604		-170 490	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-220 528	-4 151 760 3	-214 218	-4 178 807

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-54 163		-114 419	
Underhåll	-971 917	-1 026 080	-2 600 000	-2 714 419

Personalkostnader		-327 701 4		-328 550
--------------------------	--	------------	--	----------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-849 578	5	-795 775	
Inventarier	-55 625	-905 203 6	-55 625	-851 400

RÖRELSERESULTAT		1 104 946		-694 213
------------------------	--	-----------	--	----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-427 804	-427 804	-461 583	-461 583

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		677 142		-1 155 796
--	--	---------	--	------------

ÅRETS RESULTAT		<u>677 142</u>		<u>-1 155 796</u>
-----------------------	--	----------------	--	-------------------

BALANSRÄKNING

	2019	TILLGÅNGAR	Not	2018	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	34 002 049		5	34 851 627	
Mark	5 000 000			5 000 000	
Pågående renovering	0			0	
Inventarier	55 625	39 057 674	6	111 250	39 962 877
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Avgiftsfordringar	8 230			75 881	
Övriga kortfristiga fordringar	23 041		7	110	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	545 334	576 605	8	562 178	638 169
<u>Finansiella tillgångar</u>					
Kassa och Bank	4 369 233	4 369 233		3 806 482	3 806 482
SUMMA TILLGÅNGAR		44 003 512			44 407 528

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	726 838	2 956 008		2 986 320	5 215 490
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	3 389 468			2 285 781	
Årets resultat	677 142	4 066 610		-1 155 796	1 129 985
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		34 698 250	9,10		35 588 250
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	890 000			890 000	
Leverantörsskulder	428 888			647 748	
Övriga kortfristiga skulder	2 909			0	
Egna skatteskulder	17 889			17 867	
Källskatt och sociala avgifter	75 926			92 130	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	119 480		11	111 907	
Förskottsinbetalda hyror/avg	747 552	2 282 644		714 151	2 473 803
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		44 003 512			44 407 528

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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
Stamrenovering	50 år
Markanläggning	10 år
Fjärrvärme	10 år
Fönster	40 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder 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>2019</u>	<u>2018</u>
Andrahandsupplåtelser	12 651	19 605
Gemensamhetslokal	3 000	1 200
Övriga intäkter	<u>43 344</u>	<u>1 220</u>
SUMMA	<u>58 995</u>	<u>22 025</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	353 804	367 393
Fastighetsskötsel extra	185 296	150 262
Städ	217 725	218 095
Sotning	3 284	20 529
Obligatoriska besiktningar	13 156	4 188
El	515 157	467 477
Värme	1 130 540	1 222 687
Vatten	723 888	723 387
Renhållning	194 562	241 087
Försäkring	126 246	122 532
Kabel TV	92 556	80 162
Telefon	4 811	4 063
Förbrukningsinventarier	34 645	26 884
Revisionsarvode	21 825	11 750
Övriga förvaltningskostnader	<u>138 133</u>	<u>133 603</u>
SUMMA	<u>3 755 628</u>	<u>3 794 099</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1966 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2019 uppgick till 1 377:-/ lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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>77 701</u>	<u>78 550</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>327 701</u>	<u>328 550</u>

NOT NR 5

Ängen 1

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxeringsvärde:	125 601 000	113 506 000
Byggnadsvärde	88 336 000	78 478 000
Markvärde	<u>37 265 000</u>	<u>35 028 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>125 601 000</u>	<u>113 506 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	122 000 000	110 000 000
Lokaler	3 601 000	3 506 000

Mark

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anskaffningsvärde	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
BOKFÖRT VÄRDE MARK	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

Bokfört värde:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader	53 575 450	47 119 125
Pågående/avslutad renovering	<u>0</u>	<u>6 456 325</u>
Utgående ack anskaffningsvärde	<u>53 575 450</u>	<u>53 575 450</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 723 823	-17 928 048
Årets avskrivningar	-849 578	-795 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 573 401	-18 723 823
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 002 049</u>	<u>34 851 627</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	<u>34 002 049</u>	<u>34 851 627</u>

BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK	<u>39 002 049</u>	<u>39 851 627</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

NOT NR 6

Maskiner och inventarier

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anskaffningsvärde	556 250	556 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-445 000	-389 375
Årets avskrivningar	<u>-55 625</u>	<u>-55 625</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-500 625</u>	<u>-445 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 625</u>	<u>111 250</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER	<u>55 625</u>	<u>111 250</u>

NOT NR 7

Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skattekonto	100	110
Telia	<u>22 941</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>23 041</u>	<u>110</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbet försäkring	128 588	126 246
Telia	0	20 336
Com Hem	121	
Bostadsrätterna	8 350	8 190
Sweax fastighetsskötsel	28 500	30 616
Uppl elintäkter	148 917	137 416
Uppl vattenintäkter	230 858	238 174
Uppl. hyra garage	<u>0</u>	<u>1 200</u>
SUMMA	<u>545 334</u>	<u>562 178</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	rörl.ränta	0,770%	8 438 250
Nordea	2020.04.14	0,900%	8 950 000
Nordea	2022.11.16	1,550%	8 800 000
Nordea	2024.10.16	0,900%	9 400 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>35 588 250</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			890 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>34 698 250</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			31 138 250

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	35 485 000	35 485 000

NOT NR 11

Ber räntor
Ber revision
Sweax
Com Hem
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER

Uppl. kostn./förutb.intäkter

<u>2019</u>	<u>2018</u>
56 235	61 998
18 025	13 700
26 843	36 209
<u>18 377</u>	<u>0</u>
<u>119 480</u>	<u>111 907</u>

NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

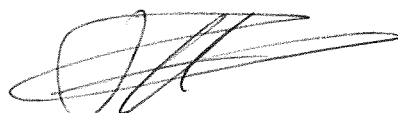
Norrtälje 2020- 04-20

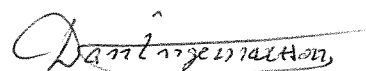

Magnus Ståhl


Madalina Algesjö


Lena Konradsson

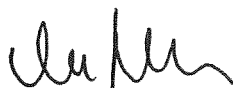

Christer Sjödel


Robert Hilland


Dan Ingemarsson

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den **2020-04-30**


Mats Johansson
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsbyle

Org.nr 714400-2420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsbyle för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2019 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 förtlöpa 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:

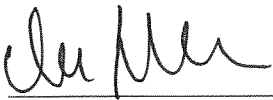
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2020-04-30



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.

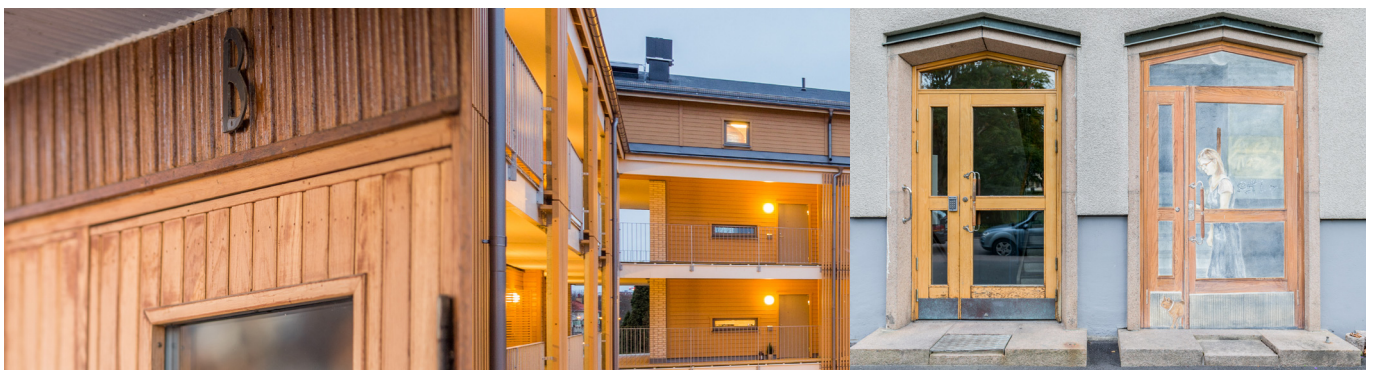
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

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

Ställda panter. 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