

BRF ÄNGSBYLE

ÅRSREDOVISNING 2022



Årsredovisning

Brf Ängsbyle

org nr 714400 - 2420

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. Föreningens nuvarande stadgar registerades den 17 augusti 2017. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till de boende.

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 2022-01-01 - 2022-05-11

Magnus Ståhl	Ordförande
Madalina Algesjö	Sekreterare
Lena Konradsson	Ledamot
Christer Sjödell	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Mimmi Liljegren	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant
Sarah Seppälä	Suppleant

Styrelsen för tiden 2022-05-11 - 2022-12-31

Magnus Ståhl	Ordförande
Madalina Algesjö	Sekreterare
Christer Sjödell	Ledamot
Robert Hilland	Ledamot
Mimmi Liljegren	Ledamot
Sarah Seppälä	Ledamot
Magnus Jansson	Suppleant

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

Revisorer

Mats Johansson

Revisorshuset i Uppsala

Valberedning

Magnus Jansson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21.
Under 2022 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 Tele2 för bredbands- och TV-tjänster.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Mediator AB.

Överlåtelser

Under 2022 har 11 (20) lägenheter överlåtits.
Föreningen hade 183 medlemmar vid årets slut.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 797.254 kr, varav underhållskostnader 284.469 kr och reparationskostnader 512.785 kr. Av reparationskostnaderna avser 334.374 kr en brandskada.

Försäkringsbolaget Brandkontoret har fattat beslut om försäkringsersättning till föreningen, avseende brandskadan. Försäkringsersättningen uppgår till 334.374 kr, och har bokförts under övriga rörelseintäkter.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- Fasadreparationer.
- Felsökt och reparerat fjärrvärmeläcka.
- Dörrbyten och installation av nytt bokningssystem i tvättstugorna.
- Genomgång av fläktsystemen.
- Insatser för radonsanering.
- Tagit in anbud för takbyten.
- Reparationer och underhåll tvättstugor.
- Röjning av träd och sly runt grillplats i skogsdungen.

Kommande händelser och underhållsarbeten

- Takbyten 2 hus.
- Reparationer av asfalt på gården och parkeringar.
- Fortsatta arbeten med fasadreparationer.
- Reparationer av källartrappor.
- Byte av gamla avstängningsventiler.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning*	7 666 tkr	7 508 tkr	7 557 tkr	7 457 tkr	7 357 tkr
Resultat efter fin.poster	1 334 tkr	868 tkr	1 120 tkr	677 tkr	-1 156 tkr
Balansomslutning	45 306 tkr	44 321 tkr	44 205 tkr	44 004 tkr	44 408 tkr
Soliditet**	23%	20%	18%	16%	14%
Bankskuld kr/kvm boyta	3 219	3 306	3 392	3 480	3 567
Räntekänslighet***	5,9%	6,0%	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.

Avgifter och hyresintäkter

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 5%.

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av el-, kall och varmvatten i efterskott 1 ggr/kvartal.

Hyresintäkter för lokalen svarar för 4,2% 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	1 544 838	4 369 065	868 498
Disposition av 2021 års resultat			409 000	459 498	-868 498
Årets resultat					<u>1 333 863</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>1 159 170</u>	<u>1 070 000</u>	<u>1 953 838</u>	<u>4 828 563</u>	<u>1 333 863</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	4 828 563
Årets resultat	<u>1 333 863</u>
	6 162 426

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	409 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
I ny räkning överföres	<u>5 753 426</u>
	6 162 426

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2022	Not	2021
Nettoomsättning			
Årsavgifter	5 617 324		5 617 324
Hysesintäkter lokal	323 808		313 236
Avgifter garage, parkering, förråd	496 809		483 510
Vattenavgifter	828 523		760 522
Elavgifter	399 647	7 666 111	333 527
			7 508 119
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	412 443	412 443 1	54 837
			54 837
SUMMA INTÄKTER		8 078 554	7 562 956

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-3 956 518	2	-3 969 510
Administrationskostnader	-191 892		-186 300
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-242 566	-4 390 976 3	-231 516
			-4 387 326
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-512 785		-132 848
Underhåll	-284 469	-797 254	-654 586
			-787 434
Personalkostnader		-360 762 4	-322 186
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader	-784 328	5	-849 578
Inventarier	0	-784 328 6	0
			-849 578
RÖRELSERESULTAT		1 745 234	1 216 432
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5 076		0
Räntekostnader	-416 447	-411 371	-347 934
			-347 934
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 333 863	868 498
ÅRETS RESULTAT		1 333 863	868 498

BALANSRÄKNING

	<u>TILLGÅNGAR</u>		
	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	31 518 565	5	32 302 893
Mark	5 000 000		5 000 000
Inventarier	0	36 518 565 6	0 37 302 893
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar	991		198
Övriga kortfristiga fordringar	408 553	7	94
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	529 037	938 581 8	481 922 482 214
<u>Finansiella tillgångar</u>			
Kassa och Bank	7 848 620	7 848 620	6 535 660 6 535 660
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>45 305 766</u>		<u>44 320 767</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	1 953 838	4 183 008	1 544 838 3 774 008
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	4 828 563		4 369 065
Årets resultat	1 333 863	6 162 426	868 498 5 237 563
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		16 600 000 9,10	17 150 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	16 318 250		16 658 250
Leverantörsskulder	950 534		618 764
Övriga kortfristiga skulder	6 248		4 221
Egna skatteskulder	19 896		19 260
Källskatt och sociala avgifter	82 381		73 593
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	159 343	11	69 702
Förskottsinsbetalda hyror/avg	823 680	18 360 332	715 406 18 159 196
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	<u>45 305 766</u>		<u>44 320 767</u>

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.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Principerna är oförändrade från föregående år.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Andrahandsupplåtelser	50 083	51 244
Gemensamhetslokal	1 150	0
Försäkringsersättning	320 255	0
Övriga intäkter	<u>40 955</u>	<u>3 593</u>
SUMMA	<u>412 443</u>	<u>54 837</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	348 108	342 000
Fastighetsskötsel extra	243 836	187 614
Städ	233 651	225 738
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	23 064	142 938
Serviceavtal	45 838	45 443
El	484 014	440 253
Värme	1 077 218	1 178 471
Vatten	785 530	721 570
Renhållning	113 540	117 938
Försäkring	145 674	132 607
Kabel TV	306 136	281 181
Telefon	4 284	4 459
Förbrukningsinventarier	0	0
Revisionsarvode	20 775	18 750
Övriga förvaltningskostnader	<u>124 850</u>	<u>130 548</u>
SUMMA	<u>3 956 518</u>	<u>3 969 510</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1966 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2022 uppgick till 1 519:-/ 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>2022</u>	<u>2021</u>
Arvode till styrelse	280 000	250 000
Arvode till revisor	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	280 000	250 000
Sociala avgifter	<u>80 762</u>	<u>72 186</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>360 762</u>	<u>322 186</u>

NOT NR 5

Ängen 1

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxeringsvärde:	141 902 000	125 601 000
Byggnadsvärde	102 637 000	88 336 000
Markvärde	<u>39 265 000</u>	<u>37 265 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>141 902 000</u>	<u>125 601 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	138 000 000	122 000 000
Lokaler	<u>3 902 000</u>	<u>3 601 000</u>

Mark Bokfört värde:

	<u>2022</u>	<u>2021</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>

Byggnad Bokfört värde:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anskaffningsvärde	<u>53 575 450</u>	<u>53 575 450</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 272 557	-20 422 979
Årets avskrivningar	<u>-784 328</u>	<u>-849 578</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 056 885</u>	<u>-21 272 557</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>31 518 565</u>	<u>32 302 893</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	<u>31 518 565</u>	<u>32 302 893</u>
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK	<u>36 518 565</u>	<u>37 302 893</u>

NOT NR 6

Inventarier

Maskiner och inventarier

	<u>2022</u>	<u>2021</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>2022</u>	<u>2021</u>
Anskaffningsvärde	556 250	556 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-556 250	-556 250
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-556 250</u>	<u>-556 250</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skattekonto	159	94
Kortfr fodran, arvoden	17 850	0
Kortfr fodran, lån	70 289	0
Kortfr fordran, försäkringsersättning	<u>320 255</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>408 553</u>	<u>94</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbet försäkring	157 979	145 674
Tele2	75 408	87 803
Bostadsrätterna	8 740	8 610
Uppl elintäkter	137 184	117 526
Uppl vattenintäkter	<u>149 726</u>	<u>122 309</u>
SUMMA	<u>529 037</u>	<u>481 922</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Slutförfallodag</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023.03.15	2023.03.15	0,970%	8 350 000
Nordea	2023.03.16	2023.03.16	3,130%	7 568 250
Nordea	2024.10.16	2024.10.16	0,900%	8 800 000
Nordea	2025.11.19	2025.11.19	4,130%	8 200 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				<u>32 918 250</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				15 918 250
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				400 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				<u>16 600 000</u>
Beräknad låneskuld 2027.12.31				28 468 250

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	37 150 000	37 150 000

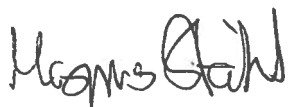
NOT NR 11

	<u>Uppl. kostn./förutb.intäkter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ber upplupna räntor	84 045	50 402
Ber upplupen kostnad, revision	20 700	19 300
Uppl kostn, utlägg	1 847	0
Uppl kostn, Sweax	<u>52 751</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>159 343</u>	<u>69 702</u>

NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023. Styrelsen har ännu ej beslutat hur stödet kommer att användas.

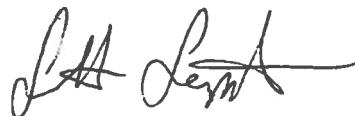
Norrtälje 2023- 03 -28



Magnus Ståhl



Madalina Algesjö



Sara Seppälä



Christer Sjödel



Robert Hilland



Mimmi Liljegren

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023-04-26



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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsssed 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 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. 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 H U S E T

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 2022 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.

REVISORS H U S E T

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 den 26 april 2023



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.