

Ängby*Park



**Årsredovisning
för bostadsrättsföreningen Ängby Park 2**

org nr: 769623-4132

2017/2018

<u>Innehåll</u>	<u>Sid</u>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ilona Hedin	Ledamot
Ulla Kristina Johansson	Ledamot
Rosmarie Strasky	Ledamot
Lars Peder Öster	Ledamot

Sara Ylva Kristina Asp	Suppleant
Björn Patrick Einar Jonsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ilona Hedin, Ulla Kristina Johansson, Björn Patrick Einar Jonsson och Lars Peder Öster.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Mattson

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Malgorzata Szmidt
Louise Sörensen

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-09.
Extra föreningsstämma hölls 2017-11-23. Stadgeändring.
Extra föreningsstämma hölls 2018-08-15. Val av extern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Blackebergs Gård 4	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

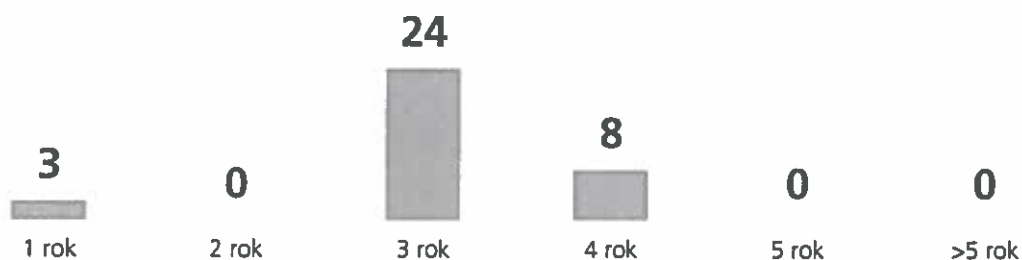
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 522 m², varav 2 522 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsolning	2018	I båda husen
OVK - besiktning	2018	I båda husen
Planerat underhåll	År	
Dagvattenbrunn rensning	2019	
Beskärning buskar	2020	
OVK	2021	
Ventilation rensning kanaler	2021	
Målning dörr cykelförråd	2023	
Linjemark. p-platser	2023	
Dagvattenbrunn rensning	2023	
Trästaket oljning, målning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning trapphus	Jbex Städ
Ventilation	Klimatsystem AB
Hissar	Schindler
Kabel-TV bredband	Telia Sverige AB
El	Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC
Service elarbeten	Elektrounion AB
Vinterunderhåll	Lövhagen mark och trädgård

Föreningens ekonomi

Föreningen höjde avgifterna i samband med att ett bredbandsavtal gjordes med Telia. Det blev ytterligare 200 kronor per månad från 2018-04-01.

Föreningens ekonomi är god. Under året skulle amorteringar om 500 000 kr bokförts, men de sista 125 000 kr drogs från kontot i början av juli och kommer därför på nästa räkenskapsår.

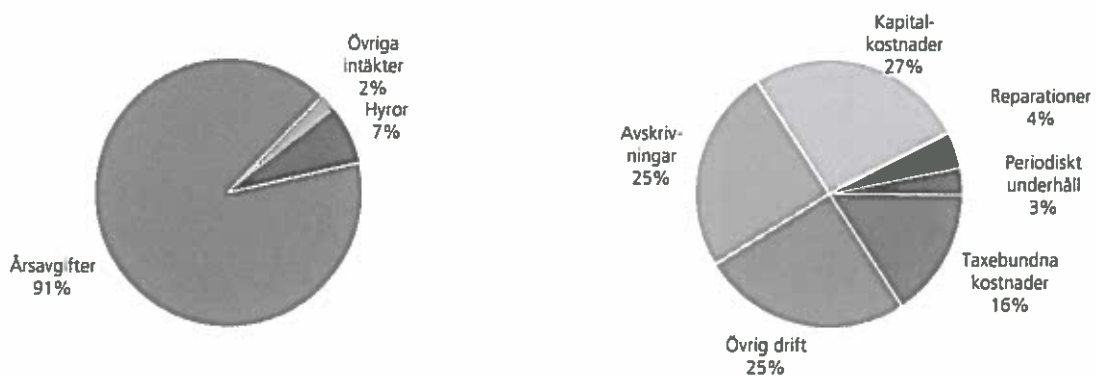
Under året har föreningen haft kostnader för framtagning av underhållsplan, OVK och stamspolning. Dessa kostnader var inte budgeterade. Likviditeten är relativt hög, inga höjningar av avgifterna planeras under kommande räkenskapsår.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 6 %.

	2017-2018	2016-2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	947 067	1 715 342
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 888 329	1 819 912
Finansiella intäkter	326	1 865
Minskning kortfristiga fordringar	527	35 309
Ökning av kortfristiga skulder	161 160	0
	2 050 342	1 857 086
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	899 469	759 682
Finansiella kostnader	496 784	659 360
Minskning av långfristiga skulder	375 000	1 125 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 319
	1 771 253	2 625 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 226 156	947 067
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	279 089	-768 274

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningen värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbeten:

OVK besiktning i februari 2018

Stamspolning i juni 2018

Förbättringsarbeten:

Markbelysning mot bergvägg och strålkastare på gavel, för att motverka inbrott.

Upphandling:

SBC - för att ta fram en underhållsplan

Telia - för gemensam bredbandslösning i fastigheterna.

Elektrounion AB - för servicearbeten el, och för arbetet med markbelysningen

Lövhagens mark och trädgård - för vinterunderhåll

BoRevision - för extern revision

Administration:

Ändring av stadgarna enligt nya lagregler.

Styrelsen har arbetat fram riktlinjer för att följa GDPR.

Utskick av fem nyhetsbrev.

Föreningen har haft ett flertal arbetsgrupper som genomför löpande kontroll av fastigheterna, brandskyddskontroller och arbete med utemiljön.

Två gemensamma städdagar har genomförts i oktober och april.

Föreningen har under räkenskapsåret börjat att sortera matavfall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	660	660	660
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 020	10 169	10 615	10 615
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	26	23
Värmekostnad/m ² totalyta	59	60	60	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	197	261	261	321
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	-61	135	45
Nettoomsättning (tkr)	1 888	1 816	1 805	1 805

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 522 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat eni stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	76 100 000	0	0	76 100 000
Fond för yttre underhåll	316 425	147 000	-165 625	335 050
S:a bundet eget kapital	76 416 425	147 000	-165 625	76 435 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	97 234	-147 000	104 756	139 478
Årets resultat	35 368	35 368	60 869	-60 869
S:a fritt eget kapital	132 601	-111 632	165 625	78 609
S:a eget kapital	76 549 026	35 368	0	76 513 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 368
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	244 234
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	132 602

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

59 475
192 077

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 887 729	1 815 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	4 050
Summa rörelseintäkter		1 888 329	1 819 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-658 094	-623 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 246	-126 521
Personalkostnader	Not 6	-52 130	-15 770
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-457 034	-457 034
Summa rörelsekostnader		-1 356 503	-1 223 287
RÖRELSERESULTAT		531 826	596 625
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		326	1 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 784	-659 360
Summa finansiella poster		-496 458	-657 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 368	-60 869
ÅRETS RESULTAT		35 368	-60 869

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-06-30	2017-06-30	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	101 011 226	101 468 260
Summa materiella anläggningstillgångar	101 011 226	101 468 260	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 011 226	101 468 260	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 525	3 465
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 073 005	793 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	587
Summa kortfristiga fordringar	1 076 530	797 598	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		153 152	153 522
Summa kassa och bank	153 152	153 522	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 229 681	951 120	
SUMMA TILLGÅNGAR	102 240 907	102 419 380	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 100 000	76 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	316 425	335 050
Summa bundet eget kapital		76 416 425	76 435 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		97 234	139 478
Årets resultat		35 368	-60 869
Summa fritt eget kapital		132 601	78 609
SUMMA EGET KAPITAL		76 549 026	76 513 659
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 770 400	25 145 400
Summa långfristiga skulder		15 770 400	25 145 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 500 000	500 000
Leverantörsskulder		163 092	29 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 389	230 861
Summa kortfristiga skulder		9 921 481	760 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 240 907	102 419 380

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån med bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	1 714 674	1 664 732
Hyror parkering	131 327	132 325
Bredbandsintäkter	21 000	0
Överlåtelse/pantsättning	17 703	18 053
Avgift andrahandsuthyrning	2 987	747
Öresutjämning	38	5
	1 887 729	1 815 862

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Övriga intäkter	600	4 050
	600	4 050

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	41 237	31 267
	Städning entreprenad	29 208	25 176
	OVK Obl. Ventilationskontroll	69 438	0
	Hissbesiktning	4 737	2 976
	Gemensamma utrymmen	2 906	3 801
	Gård	793	5 245
	Serviceavtal	30 969	11 128
	Förbrukningsmateriel	18 971	18 292
		198 259	97 885
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 363	11 819
	Lås	1 639	0
	VVS	43 900	0
	Ventilation	3 563	3 126
	Elinstallationer	7 074	0
	Hiss	18 318	5 948
	Balkonger/altaner	4 225	0
		80 082	20 893
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	16 500	117 625
	Elinstallationer	42 975	0
	Mark/gård/utemiljö	0	48 000
		59 475	165 625
	Taxebundna kostnader		
	El	67 683	58 805
	Värme	147 921	151 122
	Vatten	55 120	53 390
	Sophämtning/renhållning	15 208	21 177
	Grovsopor	3 485	0
		289 417	284 494
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 861	55 065
		30 861	55 065
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	658 094	623 962

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Medlemsinformation	1 618	0
	Tele- och datakommunikation	28 614	1 316
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 000	0
	Föreningskostnader	7 171	10 010
	Styrelseomkostnader	875	4 071
	Fritids- och trivselkostnader	965	1 354
	Förvaltningsarvode	47 530	57 310
	Förvaltningsarvoden övriga	11 885	36 026
	Administration	20 690	6 835
	Korttidsinventarier	0	2 264
	Konsultarvode	37 500	0
	Föreningsavgifter	5 082	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	7 335
		189 246	126 521

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 667	12 000
	Sociala kostnader	12 463	3 770
		52 130	15 770

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	457 034	457 034
		457 034	457 034

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 237 393	103 237 393
	Utgående anskaffningsvärde	103 237 393	103 237 393
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 769 133	-1 312 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 034	-457 034
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 226 167	-1 769 133
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 011 226	101 468 260
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 682 253	34 682 253
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		49 000 000	49 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 000 000	49 000 000
		49 000 000	49 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Klientmedel hos SBC	1 073 005	793 545
		1 073 005	793 545
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Upplupna ränteintäkter	0	587
		0	587
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-06-30	2017-06-30
	Vid årets början	335 050	88 050
	Reservering enligt stadgar	147 000	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	-165 625	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	316 425	335 050

B

[Handwritten signature]

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,460 %	8 770 400	8 770 400	2021-03-25
Handelsbanken	2,800 %	9 000 000	9 000 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,520 %	7 500 000	7 875 000	2022-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		25 270 400	25 645 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 500 000	-500 000	
		15 770 400	25 145 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 645 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Under året skulle amorteringar om 500 000 kr bokförts, men de sista 125 000 kr drogs från kontot i början av juli och kommer därför på nästa räkenskapsår.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	27 270 400	27 270 400

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

För kommande räkenskapsår planeras en översyn av värmesystemet i husen och av utemiljön.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-06-30	2017-06-30
Extern revisor	22 000	0
Arvoden	45 000	50 000
Sociala avgifter	14 139	15 710
Ränta	50 067	22 067
Förutbetalda avgifter och hyror	127 183	143 084
	258 389	230 861

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 10 2018



Ilona Hedin
Ledamot



Ulla Kristina Johansson
Ledamot

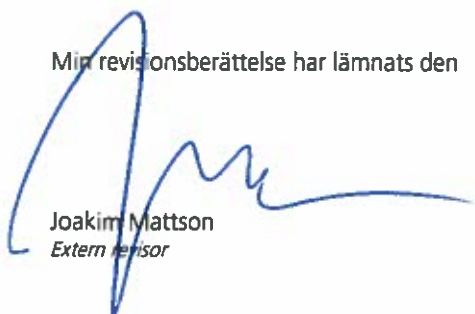


Rosmarie Strasky
Ledamot



Lars Peder Öster
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 10 2018



Joakim Mattson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängby Park 2, org.nr. 769623-4132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängby Park 2 för år 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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.

Upplysning av särskild betydelse

Föreningen tillämpar en nyttjandeperiod som enligt min bedömning är för lång och redovisar därmed lägre kostnader för avskrivningar vilket i sig inte utgör ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkning.

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängby Park 2 för år 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

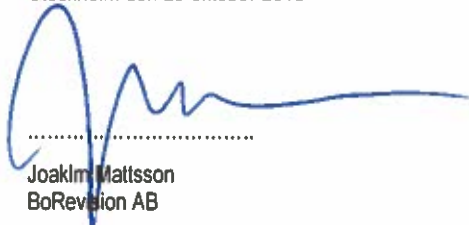
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Stockholm den 29 oktober 2018



.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB