

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

---

## 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 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Emma Lundström	Ordförande
Paul Henrik Christian Andersson	Ledamot
Johanna Findell	Ledamot

Lars Gråbergs	Suppleant
---------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Paul Henrik Christian Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Mattson

Ordinarie Extern

BoRevision AB



**Valberedning**  
Malou Berntsson  
Annika Ellström

**Stämmor**  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-05.

**Fastighetsfakta**  
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blackebergs Gård 4	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

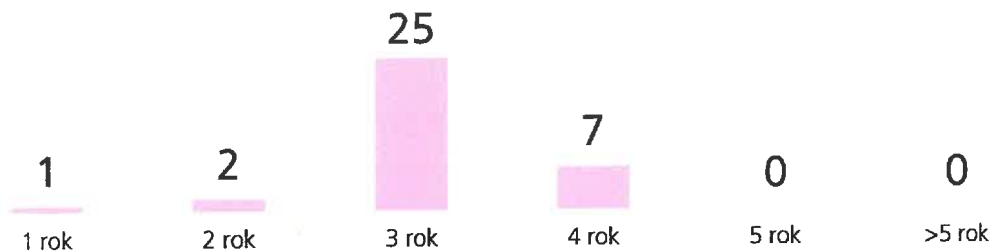
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**  
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 522 m<sup>2</sup>, varav 2 522 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**  
Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Genomförd mars 2021 räkenskapsår 2020/2021
Oljning av entrédörrar	2020	En medlem oljade entrédörrar under sommaren 2021.
Dagvattenbrunn rensning	2020	Utförs i samarbete med Stena våren 2021
Planerat underhåll	År	
Dagvattenbrunn rensning	2023	
Trästaket oljning, målning	2023	
Målning dörr cykelförråd	2023	
Linjemark. p-platser	2023	
Ventilation rensning kanaler	2024	
Målning av trapphus och cykelrum	2026	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

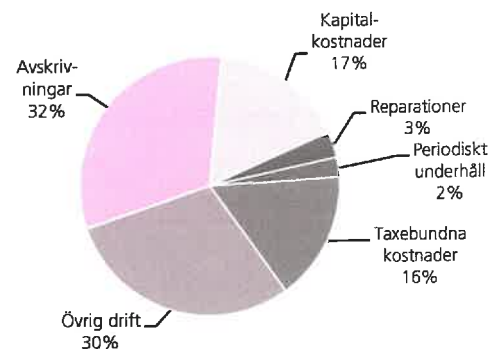
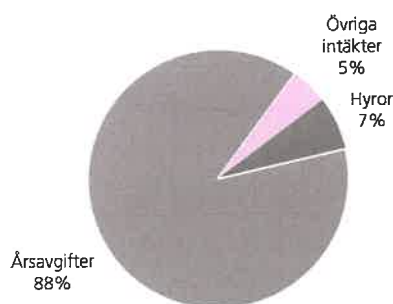
Avtal	Leverantör
Städning trapphus	Smart förvaltning AB
Ventilation	Klimatsystem AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Kabel-TV bredband	Telia Sverige AB
El	Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Service elarbeten	Elektrounion AB
Vinterunderhåll	Lövågen mark och trädgård i Upplands Väsby AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen
Fastighetsskötare	Veteranpoolen

Föreningens ekonomi

	2020-2021	2019-2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 091 140</b>	<b>1 079 247</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 991 218	1 990 453
Finansiella intäkter	0	273
Minskning kortfristiga fordringar	0	120
Ökning av kortfristiga skulder	16 130	0
	<b>2 007 349</b>	<b>1 990 846</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	949 510	778 321
Finansiella kostnader	309 346	324 598
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-117 778	235 556
Minskning av långfristiga skulder	750 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	140 479
	<b>1 891 078</b>	<b>1 978 953</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 207 411</b>	<b>1 091 140</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>116 271</b>	<b>11 893</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Två städdagar har genomförts. En på hösten 2020 och en på våren 2021.

OVK har genomförts utan anmärkningar.

Föreningen har vid årsskiftet bytt städbolag efter missnöje av tidigare bolag.

Föreningen har upphandlat ny trädgårdsskötsel och Veteranpoolen har fått detta uppdrag.

Ett lån vars bindningstid har gått ut är omlagt med en mycket förmånlig ränta på 0,74% vid samma tillfälle så gjordes en engångsamortering på 250.000 kr.

En revidering av underhållsplanen är gjord tillsammans med SBC vilket de rekommenderar att göra var 5:e år.

En tryckstegringspump är installerad i undercentralen. Detta för att höja trycket på vattnet en aning. Dock har ett ljud i hus 39 tillkommit av den och beslut att ha pumpen avstängd kväll och nattetid har beslutats av styrelsen.

Föreningen fick i maj en granskning från Miljöförvaltningen gällande vårt egenkontrollarbete. Miljöförvaltningen ansåg efter granskningen att vi har mycket god egenkontrollarbete. En förbättring som föreningen ska åtgärda är att vid städdagar erbjuda de boende en uppsamling av grovsopor via container eller Big Bag.

Oljning av ytterdörrar har gjorts av vår medlem Andreas Finndell.

Nya växter har planterats i slänten av Veteranpoolen.

I februari skedde ett snöras från vårt tak som skadade två bilar. De två medlemmarna har blivit ersatta från vårt försäkringsbolag. Trots fallskydd samt tillsyn av taket bara dagarna innan så skedde olyckan pga. av snabbt växlande väder till sol som fick snön att smälta. För kommande vintrar bör styrelsen samt medlemmar vara uppmärksamma vid snabbt omväxlande väder eller väldigt kraftigt snöfall.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	700	700	700	680
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 158	9 455	9 653	10 020
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	27	32	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	52	58	59
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	20	15	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	123	129	188	197
Soliditet (%)	77	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	148	311	171	35
Nettoomsättning (tkr)	1 989	1 982	1 980	1 888

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 522 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	76 100 000	0	0	76 100 000
Fond för yttre underhåll	565 710	102 920	0	462 790
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>76 665 710</b>	<b>102 920</b>	<b>0</b>	<b>76 562 790</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	365 222	-102 920	311 034	157 108
Årets resultat	148 391	148 391	-311 034	311 034
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>513 613</b>	<b>45 471</b>	<b>0</b>	<b>468 142</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>77 179 323</b>	<b>148 391</b>	<b>0</b>	<b>77 030 932</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	148 391
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	468 141
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 920
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>513 612</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
att i ny räkning överförs

**513 612**

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



## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 988 798	1 982 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 420	8 261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 991 218</b>	<b>1 990 453</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-663 518	-492 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 094	-193 337
Personalkostnader	Not 6	-93 898	-92 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-583 972	-576 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 533 481</b>	<b>-1 355 095</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>457 737</b>	<b>635 358</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 346	-324 598
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-309 346</b>	<b>-324 325</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>148 391</b>	<b>311 034</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>148 391</b>	<b>311 034</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	99 391 484	99 857 678
Pågående byggnation	Not 9	0	235 556
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 391 484</b>	<b>100 093 234</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 391 484</b>	<b>100 093 234</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 465	3 465
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 203 763	1 086 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 207 228</b>	<b>1 089 707</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 648	4 898
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 648</b>	<b>4 898</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 210 876</b>	<b>1 094 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 602 361</b>	<b>101 187 839</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 100 000	76 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	565 710	462 790
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 665 710</b>	<b>76 562 790</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		365 222	157 108
Årets resultat		148 391	311 034
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>513 613</b>	<b>468 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 179 323</b>	<b>77 030 932</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 220 400	14 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 220 400</b>	<b>14 575 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 875 000	9 270 400
Leverantörsskulder		45 106	26 047
Övriga skulder		321	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	282 211	285 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 202 638</b>	<b>9 581 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 602 361</b>	<b>101 187 839</b>

## 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	<sup>20 21</sup> <del>2019-2020</del>	<sup>19 20</sup> <del>2018-2019</del>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	1 764 618	1 764 613
Hyror parkering	133 800	133 513
Bredbandsintäkter	84 000	84 000
Elintäkter moms	1 283	0
Elintäkter laddstolpe	300	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	0
Öresutjämning	67	66
	<b>1 988 798</b>	<b>1 982 192</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Försäkringsersättning	0	7 781
Övriga intäkter	2 420	480
	<b>2 420</b>	<b>8 261</b>

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	36 685	4 640
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 608	27 563
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 915	12 461
	Snöröjning/sandning	35 592	11 888
	Städning entreprenad	42 704	30 559
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 700	0
	Hissbesiktning	3 276	3 163
	Gemensamma utrymmen	0	2 763
	Sophantering	1 875	0
	Gård	300	1 941
	Serviceavtal	20 576	17 402
	Förbrukningsmateriel	318	2 031
	Teleport/hissanläggning	2 720	0
		<b>228 269</b>	<b>114 411</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	4 219
	Entré/trapphus	0	3 100
	Värmeanläggning/undercentral	12 511	0
	Ventilation	26 233	27 275
	Hiss	21 216	38 736
	Garage/parkering	0	7 781
	Skador/klotter/skadegörelse	1 253	0
		<b>61 213</b>	<b>81 111</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	43 125	0
		<b>43 125</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	81 879	67 682
	Värme	140 858	131 045
	Vatten	54 901	49 812
	Sophämtning/renhållning	17 253	13 930
	Grovsopor	3 737	2 344
		<b>298 628</b>	<b>264 813</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 283	31 672
		<b>32 283</b>	<b>31 672</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>663 518</b>	<b>492 007</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Kreditupplysning	2 813	0
	Tele- och datakommunikation	86 235	82 041
	Inkassering avgift/hyra	0	1 325
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	17 375
	Föreningskostnader	5 013	4 287
	Fritids- och trivselkostnader	3 135	1 048
	Förvaltningsarvode	44 912	50 930
	Förvaltningsarvodena övriga	6 217	11 175
	Administration	5 298	7 696
	Korttidsinventarier	0	7 206
	Konsultarvode	10 497	0
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		<b>192 094</b>	<b>193 337</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 450	70 750
	Sociala kostnader	22 448	22 227
		<b>93 898</b>	<b>92 977</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Byggnad	576 774	576 774
	Förbättringar	7 198	0
		<b>583 972</b>	<b>576 774</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	103 237 393	103 237 393
	Nyanskaffningar	117 778	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>103 355 171</b>	<b>103 237 393</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 379 715	-2 802 941
	Årets avskrivningar enligt plan	-583 972	-576 774
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 963 687</b>	<b>-3 379 715</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 391 484</b>	<b>99 857 678</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 682 253	34 682 253
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 000 000	53 000 000
		<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Pågående nybyggnation	0	235 556
		<b>0</b>	<b>235 556</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Klientmedel hos SBC	1 203 763	1 086 242
		<b>1 203 763</b>	<b>1 086 242</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-2021- 12-31</b>	<b>2019-2020- 12-31</b>
	Vid årets början	462 790	359 870
	Reservering enligt stadgar	102 920	102 920
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>565 710</b>	<b>462 790</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30	ändringsdag
Handelsbanken	1,520 %	5 875 000	0	2022-03-30
Swedbank	0,000 %	0	8 770 400	Löst
Handelsbanken	1,200 %	8 700 000	8 700 000	2024-04-30
Handelsbanken	0,740 %	8 520 400	6 375 000	2026-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 095 400</b>	<b>23 845 400</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 875 000	-9 270 400	
		<b>17 220 400</b>	<b>14 575 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 595 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Fastighetsinteckningar	27 270 400	27 270 400

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	71 400	70 950
	Sociala avgifter	22 434	22 292
	Ränta	8 700	9 767
	Avgifter och hyror	162 677	165 451
		<b>282 211</b>	<b>285 460</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.






---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 13 / 12 2021

Emma Lundström  
Ordförande



Paul Henrik Christian Andersson  
Ledamot



Johanna Findell  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 12 2021



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 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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.

### 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 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

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.

## 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 Ångby Park 2 för år 2020-07-01 – 2021-06-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 13/12 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB