



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ängsnäs Terrass



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Terrass

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2019 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge .

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

Styrelsen

Kai-Mikael Jää-Aro	Ordförande
Riitta Maria Kajlinger	Ledamot
Britt-Marie Karin Leijonhufvud	Ledamot
Annetté Ullrika Meyerson	Ledamot
Satu Susanna Toriseva	Ledamot

Lovisa Lindgren	Suppleant
Ola Luckey	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt-Marie Karin Leijonhufvud, Lovisa Lindgren, Ola Luckey och Annetté Ullrika Meyerson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Törnskog	Ordinarie Extern	Törnskogs Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Lennart Hedlund
David Zetterman

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomaten 1	2012	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

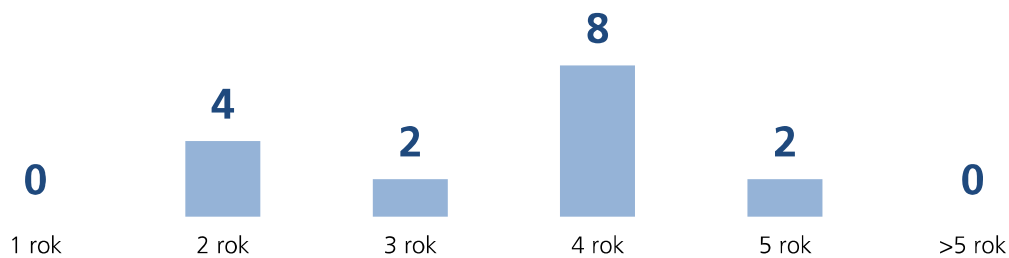
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 375 m², varav 1 375 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering hissdrivning	2022
Rekonditionering takpapp	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Extrem Bygg AB	Snöröjning
Erikas Tak & Bygg AB	Taksiktning
Kone	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme och service av undercentral
SRV	Sophämtning
Sköna Gröna Äventyr	Trädgårdsskötsel
Söder om Söder Ståd & Fönsterputs	Trappstädning
Telia Sverige	Fastighetsnät

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 72 % kvinnor och 28 % män.

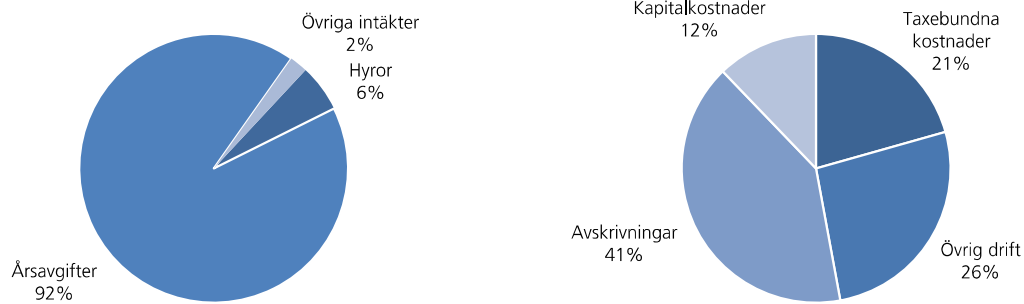
Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån har omförhandlats under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 010 773	857 617
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 040 584	1 014 881
Finansiella intäkter	194	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 058	0
	1 120 836	1 014 881
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	553 983	465 965
Finansiella kostnader	142 801	148 536
Minskning av långfristiga skulder	238 332	238 332
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 892
	935 116	861 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 196 493	1 010 773
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	185 719	153 156

*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 1 459 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

Styrelsens ledamöter turas om att kontrollera att föreningens fastigheter och tekniska utrustning är i gott skick och initiera åtgärder vid behov.

Föreningens medlemmar har genomfört gemensam vår- och höststädning där bl a häckarna förnyats, rabatterna gödslats och ogräs rensats.

Föreningen har förhandlat ett nytt avtal med Telia omfattande bredband, TV och telefoni.

Ett flertal åtgärder har gällt parkeringen:

- En av platserna har tagits bort för att minska trängseln på parkeringen.
- Styrelsen har tagit fram schablonavtal för utnyttjande av laddstolparna.
- Styrelsen har utrett anskaffande av fler laddstolpar till parkeringsplatsen.
- Styrelsen har utrett åtgärder mot de djupa vattenpölar på parkeringen.

Föreningen deltar i Grannsamverkan.

Lars Lundin har tagit över lgh 12-1002.

Renée Samuelsson har tagit över lgh 12-1102.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	691	691	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 173	9 347	9 520	9 693
Elkostnad/m ² totalyta	25	21	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	92	80	80	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	18	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	108	111	103
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	-76	-69	-141
Nettoomsättning (tkr)	1 041	1 015	1 014	965

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 375 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 620 000	0	0	45 620 000
Fond för yttre underhåll	529 256	82 800	0	446 456
S:a bundet eget kapital	46 149 256	82 800	0	46 066 456
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 756 536	-82 800	-76 363	-1 597 373
Årets resultat	-132 750	-132 750	76 363	-76 363
S:a ansamlad förlust	-1 889 286	-215 550	0	-1 673 736
S:a eget kapital	44 259 970	-132 750	0	44 392 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-132 750
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 673 736
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 800
summa balanserat resultat	-1 889 286

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 889 286
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 040 584	1 014 881
Summa rörelseintäkter		1 040 584	1 014 881

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-442 352	-349 387
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 354	-116 578
Personalkostnader	Not 5	-31 278	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-476 744	-476 744
Summa rörelsekostnader		-1 030 727	-942 708

RÖRELSERESULTAT

9 857 **72 173**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 801	-148 536
Summa finansiella poster		-142 607	-148 536

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-132 750 **-76 363**

ÅRETS RESULTAT

-132 750 **-76 363**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	55 928 071	56 404 814
Summa materiella anläggningstillgångar	55 928 071	56 404 814
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 928 071	56 404 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	957 093	771 373
Summa kortfristiga fordringar	957 093	771 373
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	239 400	239 400
Summa kassa och bank	239 400	239 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 196 493	1 010 773
SUMMA TILLGÅNGAR	57 124 563	57 415 587

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 620 000	45 620 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	529 256	446 456
Summa bundet eget kapital		46 149 256	46 066 456
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 756 536	-1 597 373
Årets resultat		-132 750	-76 363
Summa ansamlad förlust		-1 889 286	-1 673 736
SUMMA EGET KAPITAL		44 259 970	44 392 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 375 173	8 545 835
Summa långfristiga skulder		12 375 173	8 545 835
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	238 332	4 306 002
Leverantörsskulder		43 151	6 132
Skatteskulder		21 392	21 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	186 545	143 506
Summa kortfristiga skulder		489 420	4 477 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 124 563	57 415 587

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	17 år	17 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	958 969	949 474
Hyror garage/parkering	52 006	59 824
Hyror parkering	7 320	0
Kabel-TV intäkter	18 096	5 568
Elintäkter	4 200	0
Öresutjämnning	-7	15
	1 040 584	1 014 881

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 200	33 252
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 412	0
	Snöröjning/sandning	25 318	0
	Städning entreprenad	28 260	27 600
	Hissbesiktning	2 816	2 718
	Myndighetstillsyn	2 220	1 863
	Garage/parkering	346	0
	Sophantering	1 866	0
	Gård	1 115	3 139
	Serviceavtal	18 180	16 457
	Förbrukningsmateriel	0	551
	Fordon	308	0
		123 041	85 580
	Reparationer		
	Lås	1 220	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 710
	Elinstallationer	0	4 999
	Mark/gård/utemiljö	129	4 295
		1 349	18 004
	Taxebundna kostnader		
	El	34 671	28 625
	Värme	125 913	109 406
	Vatten	36 579	34 848
	Sophämtning/renhållning	44 452	44 730
		241 615	217 609
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 688	22 027
	Kabel-TV	0	6 167
	Bredband	53 659	0
		76 347	28 194
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	442 352	349 387
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	-603	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 813	22 500
	Föreningskostnader	-640	628
	Styrelseomkostnader	7 881	0
	Förvaltningsarvode	42 568	83 023
	Administration	4 015	2 761
	Konsultarvode	0	3 386
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		80 354	116 578

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 800	0
	Sociala kostnader	7 478	0
		31 278	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	466 294	466 294
	Förbättringar	6 085	6 085
	Markanläggning	4 365	4 365
		476 744	476 744
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 753 597	59 753 597
	Utgående anskaffningsvärde	59 753 597	59 753 597
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 348 783	-2 872 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-476 744	-476 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 825 527	-3 348 783
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 928 071	56 404 814
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 990 612	12 990 612
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		27 600 000	27 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	27 600 000
		27 600 000	27 600 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	288 899	771 373
	Räntekonto hos SBC	668 194	0
		957 093	771 373

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	446 456	275 942
	Reservering enligt stadgar	82 800	82 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-12 286
	Vid årets slut	529 256	446 456

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,970 %	4 293 337	4 386 669	2024-09-30
	Handelsbanken	1,320 %	4 252 498	4 322 498	2023-09-30
	Handelsbanken	1,070 %	4 067 670	4 142 670	2026-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 613 505	12 851 837	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-238 332	-4 306 002	
			12 375 173	8 545 835	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 421 845 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.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	47 050	23 250
	Sociala avgifter	14 783	7 305
	Ränta	27 177	27 604
	Avgifter och hyror	97 535	85 347
		186 545	143 506

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Filterbyte har utförts. OVK har genomförts.
	Marie-Louise och Roger Hellberg har tagit över lgh 12-1103.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2022

Kai-Mikael Jää-Aro
Ordförande

Riitta Maria Kajlinger
Ledamot

Britt-Marie Karin Leijonhufvud
Ledamot

Annetté Ullrika Meyerson
Ledamot

Satu Susanna Toriseva
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Björn Törnskog
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsnäs Terrass

Org.nr 769621-9794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsnäs Terrass för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 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 revisionsmed 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 Ängsnäs Terrass för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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.

Björn Törnskog
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se