

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Terrass

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2012 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 2015-03-04 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

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

Lars Lennart Hedlund	Suppleant
Lars Ola Luckey	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Karl-Erik Andersson	Sammankallande
Gun Hellberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tomaten 1	2012	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

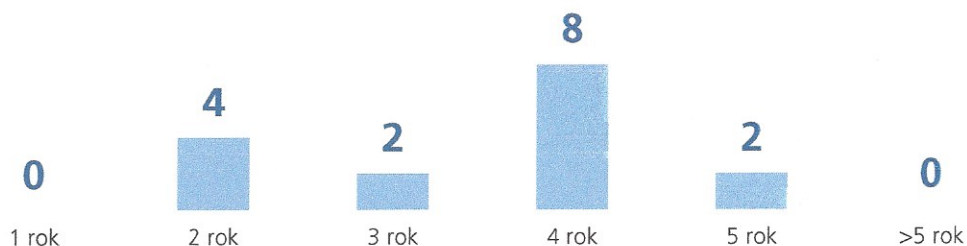
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 375 m<sup>2</sup>, varav 1 375 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2034.  
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering hissdrivning	2022
Rekonditionering takpapp	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB

### Övrig information

Styrelsen har studerat olika lösningar på ett nytt och större cykelförråd. Planerna för detta kommer att presenteras på föreningsstämman.

Med anledning av ny lagstiftning har nya stadgar tagits fram, baserade på Bostadsrätternas mönsterstadgar. Dessa kommer att ställas upp för godkännande av föreningsstämman.

Styrelsen har genomgått en brandskyddsutbildning vilket kommer att leda till åtgärder för att upprätthålla och förbättra fastigheternas brandskydd.

Föreningen har med stor uppslutning genomfört två städdagar under vår respektive höst där mindre underhåll utförts.

Föreningens webbsida <http://angsnas-terrass.bostadsratterna.se/> har uppdaterats under året. Aktuell information om föreningen finns tillgänglig där.

Under 2017 har tre lägenheter överlåtits:

- 12-1002 till Ida Sjöberg
- 12-1102 till Josefin Svensk
- 14-1103 till Erik Guvå

Under 2018 har hittills lägenhet 12-1103 överlåtits till Åsa Back.

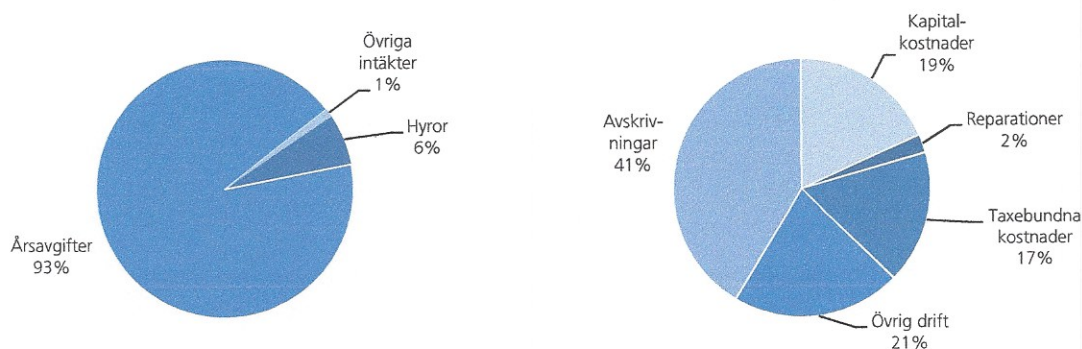
### Föreningens ekonomi

Lagt om ett lån, sänkt räntan, ökat amorteringarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>473 374</b>	<b>345 902</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	971 992	975 460
Finansiella intäkter	90	0
Minskning kortfristiga fordringar	5 181	20 042
	<b>977 263</b>	<b>995 502</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	461 696	478 752
Finansiella kostnader	211 322	249 569
Ökning av materiella anläggningstillgångar	60 847	0
Minskning av långfristiga skulder	145 000	120 167
Minskning av kortfristiga skulder	22 111	19 542
	<b>900 977</b>	<b>868 030</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>549 660</b>	<b>473 374</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>76 286</b>	<b>127 472</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår ifrån föreningens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört ett antal olika åtgärder för att förbättra sin ekonomi och energiförbrukning:

- Alla kranar och duschar har försetts med sparmunstycken.
- En laddstolpe för elbilar har installerats på parkeringsplatsen.
- Sophuset har försetts med återvinningskärl för kartong och plast.
- Styrelsen har med hjälp av Södertörns Fjärrvärme återupptagit utredningen av husens låga energiklassning. En möjlig förluskälla är att varmvattencirkulationsrören är otillräckligt isolerade. Detta kommer att undersökas vidare under våren 2018.
- Underhåll av ventilationssystemen med byte av fläktfilter har genomförts i samtliga lägenheter. Vid detta underhåll har ett antal rotomotorer i värmeväxlarna visat sig vara sönder. Byte av dessa kommer att ske under våren 2018.
- Fastighetsförvaltningsavtalet med SBC har sagts upp från och med årsskiftet 2018. Föreningen kommer framöver att sköta lättare underhåll på egen hand.

Femårsgarantibesiktning av fastigheterna och alla lägenheter har genomförts. Ett antal brister har noterats och antingen åtgärdats eller utlovats åtgärdas i början av 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	654	651	655	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 867	9 972	10 060	10 100
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	23	19	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	69	67	69
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	24	24	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	154	182	239	280
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-175	-224	-250	-340
Nettoomsättning (tkr)	972	968	982	956

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 375 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	45 620 000	0	0	45 620 000
Fond för yttre underhåll	130 505	34 400	0	96 105
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 750 505</b>	<b>34 400</b>	<b>0</b>	<b>45 716 105</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-896 134	-34 400	-223 520	-638 214
Årets resultat	-175 145	-175 145	223 520	-223 520
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 071 279</b>	<b>-209 545</b>	<b>0</b>	<b>-861 734</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 679 226</b>	<b>-175 145</b>	<b>0</b>	<b>44 854 371</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-175 145
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-896 134
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 071 279</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-71 400
av fond för yttre underhåll ianspråkats	25 963
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 116 716</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	971 631	967 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361	7 581
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>971 992</b>	<b>975 460</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-339 513	-379 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 183	-99 724
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-474 208	-470 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-935 905</b>	<b>-949 411</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>36 087</b>	<b>26 049</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 322	-249 569
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 232</b>	<b>-249 569</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-175 145</b>	<b>-223 520</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-175 145</b>	<b>-223 520</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	57 835 045	58 248 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 835 045</b>	<b>58 248 406</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 835 045</b>	<b>58 248 406</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	549 660	473 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	5 181
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>549 660</b>	<b>478 555</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>549 660</b>	<b>478 555</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 384 705</b>	<b>58 726 961</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 620 000	45 620 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	130 505	96 105
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 750 505</b>	<b>45 716 105</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-896 134	-638 214
Årets resultat		-175 145	-223 520
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 071 279</b>	<b>-861 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 679 226</b>	<b>44 854 371</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 160 169	13 566 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 160 169</b>	<b>13 566 833</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	406 664	145 000
Leverantörsskulder		26 386	30 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	112 260	130 569
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>545 310</b>	<b>305 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 384 705</b>	<b>58 726 961</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inget 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	17 år	17 år
Elanläggning	10 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	899 974	895 036
Hyror bostäder	0	-315
Hysesbortfall	0	-4 770
Hyror garage/parkering	61 826	70 950
Kabel-TV intäkter	5 568	4 756
Överlåtelse/pantsättning	4 244	2 225
Öresutjämning	20	-3
	<b>971 631</b>	<b>967 879</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	361	7 581
	<b>361</b>	<b>7 581</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	29 941
	Fastighetsskötsel beställning	5 328	1 775
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 447	34 618
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 631	0
	Snöröjning/sandning	3 688	15 288
	Städning entreprenad	26 177	26 049
	Hissbesiktning	2 559	0
	Myndighetstillsyn	1 710	2 506
	Gemensamma utrymmen	438	1 000
	Garage	1 250	0
	Gård	858	0
	Serviceavtal	0	6 304
	Förbrukningsmateriel	3 158	1 928
		<b>95 244</b>	<b>119 409</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	458	0
	Huskropp utvändigt	0	1 763
	Fasad	0	1 835
		<b>458</b>	<b>3 598</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	12 213	0
	Värmeanläggning	13 750	0
	Ventilation	0	48 900
		<b>25 963</b>	<b>48 900</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 309	31 054
	Värme	107 228	95 238
	Vatten	27 891	32 999
	Sophämtning/renhållning	29 188	26 808
		<b>190 616</b>	<b>186 099</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 507	15 311
	Kabel-TV	5 725	5 712
		<b>27 232</b>	<b>21 023</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>339 513</b>	<b>379 028</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	23 375	23 032
	Föreningskostnader	2 133	5 047
	Styrelseomkostnader	5 855	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 232	1 647
	Studieverksamhet	1 869	0
	Förvaltningsarvode	49 671	33 096
	Förvaltningsarvoden övriga	12 923	24 000
	Administration	7 765	594
	Korttidsinventarier	6 861	4 247
	Konsultarvode	9 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 060
		<b>122 183</b>	<b>99 724</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	466 294	466 294
	Förbättringar	3 549	0
	Markanläggning	4 365	0
	Inventarier	0	4 365
		<b>474 208</b>	<b>470 659</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	59 692 750	59 692 750
	Nyanskaffningar	60 847	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 753 597</b>	<b>59 692 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 444 344	-973 685
	Årets avskrivningar enligt plan	-474 208	-466 294
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 918 552</b>	<b>-1 439 979</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 835 045</b>	<b>58 248 406</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 990 612	12 990 612
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 800 000	23 800 000
		<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	549 660	473 374
		<b>549 660</b>	<b>473 374</b>
<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	0	5 181
	Bostadsrätternas Ek Förening	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
	Försäkring	0	0
		<b>0</b>	<b>5 181</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	96 105	61 730
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	34 400	34 375
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>130 505</b>	<b>96 105</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,080 %	4 367 670	4 442 670	2021-09-30
	Handelsbanken	0,940 %	4 532 498	4 602 498	2018-09-30
	Handelsbanken	1,060 %	4 666 665	4 666 665	2020-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 566 833</b>	<b>13 711 833</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-406 664	-145 000	
			<b>13 160 169</b>	<b>13 566 833</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 715 173 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	27 330	43 317
	Avgifter och hyror	84 930	87 252
		<b>112 260</b>	<b>130 569</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Enligt underhållsplanen kommer hissar och tak att behöva renoveras 2022, men detta bör täckas av de avsättningar som föreningen gör till den s.k. yttre fonden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HUDDINGE den 28/3 2018



Kai-Mikael Jää-Aro  
Ledamot



Riitta Maria Kajlinger  
Ledamot



Britt-Marie Karin Leijonhufvud  
Ledamot

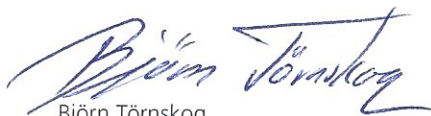


Anneté Ullrika Meyerson  
Ledamot



Satu Susanna Toriseva  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2018



Björn Törnskog  
Auktoriserad revisor  
Godkänd

# 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 2017.

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 2017-12-31 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 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängsnäs Terrass för räkenskapsåret 2017 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 trygghetssätt.



**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:

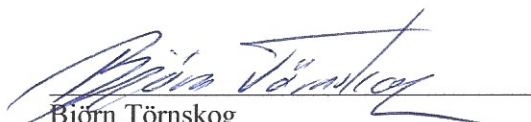
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsbedömning 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Johanneshov den 15 maj 2018



Björn Törnskog  
Godkänd revisor