

# BRF ÄNGSBYLE

## ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

# Årsredovisning

## Brf Ängsbyle

org nr 714400 - 2420

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Ängsbyle registrerades hos Bolagsverket den 5 november 1964. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen svarar för drift, underhåll och förvaltning av fastigheten Ängen 1 i Norrtälje kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Föreningens nuvarande stadgar registerades den 17 augusti 2017.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till de boende.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ängen 1 i Norrtälje kommun med gatuadressen Grindvägen 14 A-B, 16-20 A-C, 22-24 A-B, 26 A-C, 761 62 Norrtälje.

Fastigheten består av sju byggnader i tre våningar samt två stycken friliggande garagebyggnader.

Byggnationen skedde 1966-1967 och omfattar 134 lägenheter samt en lokal med hyresrätt.

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	47 st
3 rum och kök	48 st
4 rum och kök	24 st
5 rum och kök	9 st
Total bostadsarea uppgår till	10 227 kvm
Lokalarea	160 kvm
Garagearea	599 kvm
Total yta	10 986 kvm
Tomtareal uppgår till	23 751 kvm

På fastigheten finns garage för 38 bilplatser samt ett antal parkeringsplatser fördelade på förhyrda, förhyrda med elstolpe samt reserverade (där man får stå med parkeringstillstånd).

Föreningen har också en samlingslokal i en av byggnaderna.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten har under 2023 varit fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.  
Fr.o.m. 2024-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### **Styrelsen för tiden 2023-01-01 - 2023-05-15**

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

### **Styrelsen för tiden 2023-05-15 - 2023-12-31**

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Magnus Ståhl, Christer Sjødell, Robert Hilland och Magnus Jansson.

### **Revisorer**

Mats Johansson Revisorshuset i Uppsala

### **Valberedning**

Magnus Jansson

### **Stämma och sammanträden**

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Under 2023 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två av styrelsens ledamöter i förening.

## Avtal

Fastighetsskötseln har under året utförts av Sweax. Städning har utförts av Ståhls städ & Fastighetsservice AB.

El och fjärrvärme levereras av Norrtälje Energi. Vatten och sophämtning handhas av Norrtälje Kommun.

Föreningen har sedan december 2019 ett gruppavtal med Tele2 för bredbands- och TV-tjänster. Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Mediator AB.

## Överlåtelser

Under 2023 har 13 (11) lägenheter överlåtits.  
Föreningen hade 184 medlemmar vid årets slut.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1.572.591 kr, varav underhållskostnader 1.452.331 kr och reparationskostnader 120.260 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

- Asfalteringsarbeten	989 371 kr
- Fasad- och trappreparationer	249 164 kr
- Projektering byte radiatorer/stamventiler	87 500 kr
- Installation bokningssystem	60 796 kr

Arbete med takomläggningar aktiveras för avskrivning när byggnationen är färdigställd.

## Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- Asfaltering inne på gårdarna och framför garage.
- Omläggning tak hus 24 och 26.
- Reparationer på fasader.
- Renovering 5 st. källartrappor.
- Förberedande projektering av gamla ventiler.
- Reparation av yttervägg i Montessori förskolan pga. vattenläckage.
- Påbörjat kontroll och åtgärder av ventilation och radon.
- Löpande underhåll av tvättstugor.

## Kommande händelser och underhållsarbeten

- Fortsatta takreparationer hus 14, 16, 18, 20, 22.
- Fasadreparationer.
- Byte av avstängningsventiler.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	577			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	693			
Nettoomsättning (tkr)	7 958	7 666	7 508	7 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-369	1 334	868	1 120
Balansomslutning (tkr)	43 748	45 306	44 321	44 205
Soliditet	23%	23%	20%	18%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	3 127	3 219	3 306	3 392
Skuldsättning (kr/kvm)	2 911			
Sparande (kr/kvm)	170			
Energikostnad (kr/kvm)	229			
Energikostnad netto (kr/kvm)	121			
Årsavgifternas del av total intäkt	88,0%			
Räntekänslighet	5,4%	5,9%	6,0%	6,2%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	4,5%			

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för el och vatten.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el och vatten.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el och vatten.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta, lokalyta och garageyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (1 189 561 kr) genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el- och vattenintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 5,4 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive el- och vattenintäkter.

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 4,5 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive el- och vattenintäkter.

## Avgifter och hyresintäkter

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 5%.

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

Hyresintäkter för lokalen svarar för 4,4% av föreningens nettointäkter.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden görs årligen.

En ny uppdaterad underhållsplan är under upprättande.

Föreningen har under året amorterat 940 000 kr (2,85%) av föreningens ingående skuld 2023.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket beror på planerat underhåll. Årets underskott kommer att möta tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden.

Styrelsen bedömer att föreningens likviditet är god, och avvaktar därför med ytterligare höjning av årsavgiften.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att uppta nya lån vid större underhållsåtgärder.

## Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Reserv fond	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 159 170	1 070 000	1 953 838	4 828 563	1 333 863
Disposition av 2022 års resultat			409 000	924 863	-1 333 863
Årets resultat					-368 543
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>1 159 170</b>	<b>1 070 000</b>	<b>2 362 838</b>	<b>5 753 426</b>	<b>-368 543</b>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	5 753 426
Årets resultat	-368 543
	<u>5 384 883</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	409 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-1 326 035
I ny räkning överföres	6 301 918
	<u>5 384 883</u>

## RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2023	Not	2022
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter	7 088 097	1	6 845 494
Hysesintäkter lokal	357 096		323 808
Hyror garage, parkering, förråd	512 862	7 958 055	496 809
			7 666 111
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	134 069	134 069 2	412 443
			412 443
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>8 092 124</b>	<b>8 078 554</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	-4 284 801	3	-3 956 518
Administrationskostnader	-201 484		-191 892
Fastighetsavgift/fastighetskatt	-251 946	-4 738 231 4	-242 566
			-4 390 976
<b>Reparation och underhållskostnader</b>			
Reparationer	-120 260		-512 785
Underhåll	-1 452 331	-1 572 591	-284 469
			-797 254
<b>Personalkostnader</b>		-362 247 5	-360 762
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>			
Byggnader	-784 328	6	-784 328
Inventarier	0	-784 328 7	0
			-784 328
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>634 727</b>	<b>1 745 234</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	3 495		5 076
Räntekostnader	-1 006 765	-1 003 270	-416 447
			-411 371
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-368 543</b>	<b>1 333 863</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-368 543</b>	<b>1 333 863</b>

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2022	Not	2022	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	31 859 237	6	31 518 565	
Mark	5 000 000		5 000 000	
Inventarier	0	36 859 237 7	0	36 518 565
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Övriga fordringar	119 295	8	409 544	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	391 985	511 280 9	529 037	938 581
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kassa och Bank	6 377 753	6 377 753	7 848 620	7 848 620
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 748 270</b>		<b>45 305 766</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatskapital	1 159 170		1 159 170	
Reservfond	1 070 000		1 070 000	
Yttre reparationsfond	2 362 838	4 592 008	1 953 838	4 183 008
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 753 426		4 828 563	
Årets resultat	-368 543	5 384 883	1 333 863	6 162 426
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		15 700 000 10,11		16 600 000
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	16 278 250		16 318 250	
Leverantörsskulder	898 322		950 534	
Övriga kortfristiga skulder	3 940		6 248	
Egna skatteskulder	21 372		19 896	
Moms	52 822		0	
Källskatt och sociala avgifter	82 593		82 381	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	113 219	12	159 343	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	620 861	18 071 379	823 680	18 360 332
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>43 748 270</b>		<b>45 305 766</b>



## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-368 543	1 333 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	784 328	784 328
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>415 785</b>	<b>2 118 191</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	427 301	-456 367
Förändring av kortfristiga skulder	-248 953	541 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>178 348</b>	<b>84 769</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 125 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 125 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-940 000	-890 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-940 000</b>	<b>-890 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 470 867</b>	<b>1 312 960</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	7 848 620	6 535 660
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 377 753</b>	<b>7 848 620</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Följande avskrivningstider används:

Stomme	100 år
Stamreovering	50 år
Markanläggning	10 år
Fjärrvärme	10 år
Fönster	40 år

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

### NOT NR 1

#### Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgift bostäder	5 898 536	5 617 324
Årsavgift el	374 101	399 647
Årsavgift vatten	815 460	828 523
<b>SUMMA</b>	<b>7 088 097</b>	<b>6 845 494</b>

I årsavgiften ingår värme, TV och bredband.

### NOT NR 2

#### Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsupplåtelser	65 627	50 083
Gemensamhetslokal	1 050	1 150
Försäkringsersättning	0	320 255
Övriga intäkter	67 392	40 955
<b>SUMMA</b>	<b>134 069</b>	<b>412 443</b>

**NOT NR 3**

	<b>Driftskostnader</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	359 940	348 108
Fastighetsskötsel extra	321 945	243 836
Städ	249 700	233 651
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	22 583	23 064
Serviceavtal	60 062	45 838
EI	519 248	484 014
Värme	1 114 207	1 077 218
Vatten	885 973	785 530
Renhållning	134 911	113 540
Försäkring	157 979	145 674
Kabel TV	319 437	306 136
Telefon	7 474	4 284
Förbrukningsinventarier	0	0
Revisionsarvode	22 025	20 775
Övriga förvaltningskostnader	109 317	124 850
<b>SUMMA</b>	<b>4 284 801</b>	<b>3 956 518</b>

**NOT NR 4**

**Fastighetsavgift/skatt**

Fastigheten har värdeår 1966 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgick till 1 589:-/ lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Arvode till styrelse	280 000	280 000
Arvode till revisor	0	0
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
Sociala avgifter	82 247	80 762
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>362 247</b>	<b>360 762</b>

**NOT NR 6**

**Ängen 1**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	141 902 000	141 902 000
Byggnadsvärde	102 637 000	102 637 000
Markvärde	39 265 000	39 265 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>141 902 000</b>	<b>141 902 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	3 902 000	3 902 000

**Mark Bokfört värde:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffningsvärde	5 000 000	5 000 000
<b>BOKFÖRT VÄRDE MARK</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

<b>Byggnad Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffningsvärde	53 575 450	53 575 450
Anskaffning under året, pågående arbete tak	1 125 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 056 885	-21 272 557
Årets avskrivningar	-784 328	-784 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 841 213	-22 056 885
Utgående restvärde enligt plan	31 859 237	31 518 565
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD</b>	<b>31 859 237</b>	<b>31 518 565</b>
<b>BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>36 859 237</b>	<b>36 518 565</b>

<b>NOT NR 7</b>	<b>Inventarier</b>	
<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	29 776	29 776
Utgående ack. anskaffningsvärde	29 776	29 776
Ingående avskrivningar	-29 776	-29 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 776	-29 776
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Anslutningsavgift Fjärrvärme</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffningsvärde	556 250	556 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-556 250	-556 250
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-556 250	-556 250
Utgående restvärde enligt plan	0	0
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT NR 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgiftsfordringar	118 604	991
Skattekonto	691	159
Kortfr fodran, arvoden	0	17 850
Kortfr fodran, lån	0	70 289
Kortfr fordran, försäkringsersättning	0	320 255
<b>SUMMA</b>	<b>119 295</b>	<b>409 544</b>

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

<b>NOT NR 9</b>	<b>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbet försäkring	159 844	157 979
Elektrolux	1 850	0
Tele2	79 677	75 408
Bostadsrätterna	8 740	8 740
Mediator	71 476	0
Uppl elintäkter	33 583	137 184
Uppl vattenintäkter	36 815	149 726
<b>SUMMA</b>	<b>391 985</b>	<b>529 037</b>

**NOT NR 10**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Slutff. dag</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2024.03.16	2024.03.18	4,520%	7 278 250
Nordea	2024.10.16	2024.10.16	0,900%	8 600 000
Nordea	2025.11.19	2025.11.19	4,130%	8 000 000
Nordea	2026.03.18	2026.03.18	4,270%	8 100 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>				<b>31 978 250</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				15 878 250
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				400 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>				<b>15 700 000</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31				27 528 250

**NOT NR 11**

**Ställda säkerheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	37 150 000	37 150 000

**NOT NR 12**

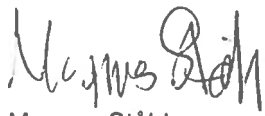
**Uppl. kostn./förutb.intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ber upplupna räntor	84 838	84 045
Ber upplupen kostnad, revision	22 100	20 700
Uppl kostn, utlägg	0	1 847
Uppl kostn, Sweax	6 281	52 751
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>113 219</b>	<b>159 343</b>

**NOT NR 13      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.

Nortälje 2024- 04-22



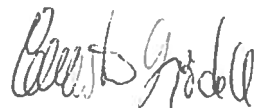
Magnus Ståhl



Madalina Algesjö



Sara Seppälä



Christer Sjödel



Robert Hilland



Mimmi Liljegren

### REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024-04-29



Mats Johansson  
Aukt. Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsbyle

Org.nr 714400-2420

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsbyle för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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. 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 Ängsbyle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### *Revisorans 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 april 2024



---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.