

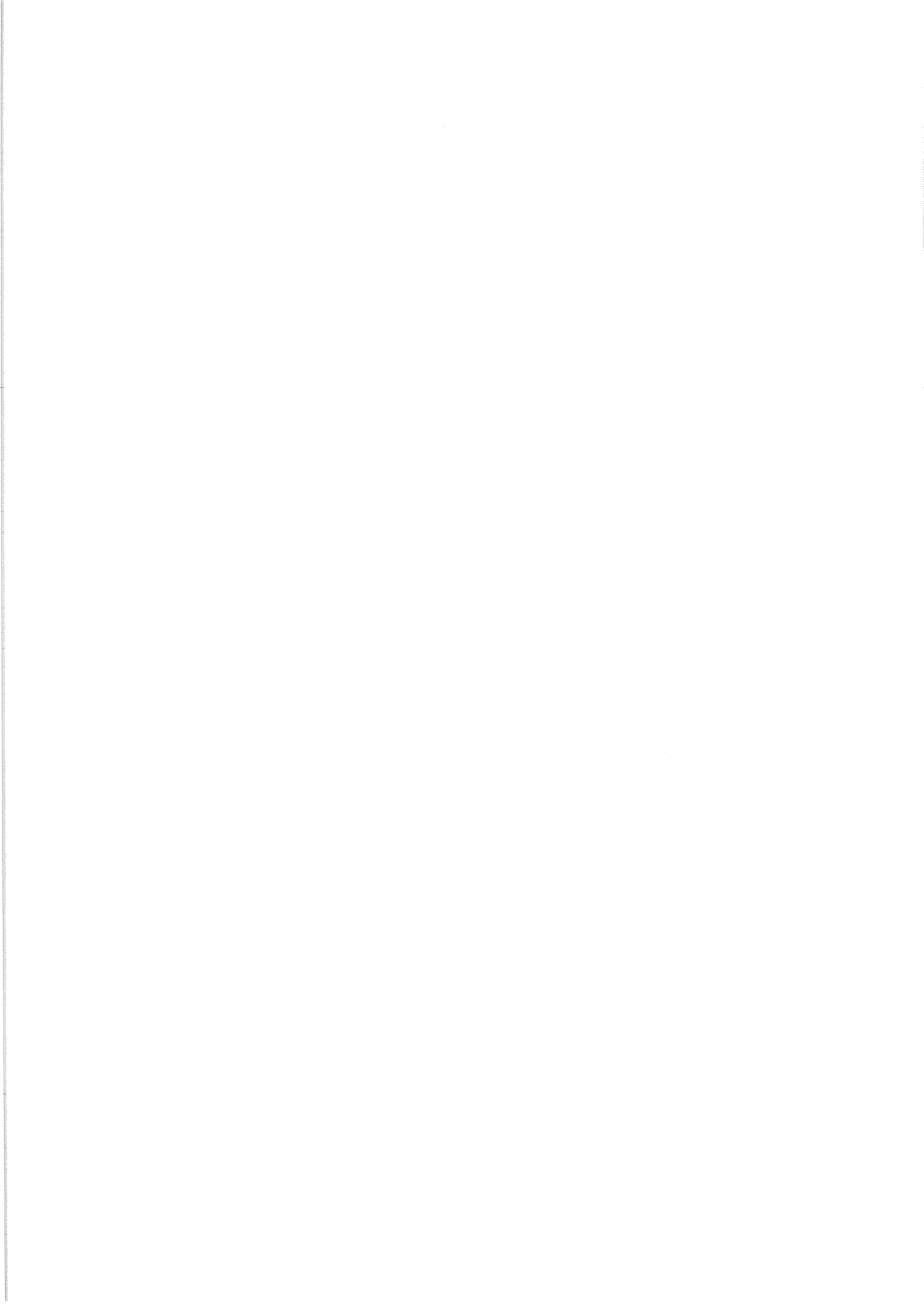
---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Ängslyckan i Järfälla  
Org nr: 716420-0045





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



8

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 148% till 325%.

I resultatet ingår avskrivningar med 954 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 550 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. På. På fastigheterna finns 6 byggnader med 105 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är kvartalsvägen 6-24 i Järfälla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
19	50	12	24	105

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Mc-förråd
3	27	58	1

Bostäder bostadsrätt 7 651 m<sup>2</sup>

Lokalarea 329 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 96 672 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 669 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Trygg Hiss AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
ComHem Ab	Kabel-TV
Telenor	IT & telefoni
Suez Sverige AB/ Ragn-Sells	Återvinning restprodukter
Apcoa Parking Sverige AB	Parkeringservice
AB C. Malms Trädgårdsanläggningar	Trädgårdsskötsel
EL & Fastighetservice	Fastighetskötsel
NSF Städ AB	Städ
Urbaser AB	Sophämtning

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 253 tkr och planerat underhåll för 678 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 697 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 580 000 kr (73 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Målning huskropp/balkongtvätt	527 356 kr
Polering av trapphus	72 300 kr
Målning carport/p-plats	65 111 kr
Rengöring av dagvattenbrunnar	12 000 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ieva Zalitis	Ordförande	2020
Kathrin Aleite Escudero	Ledamot	2020
Waldemar Kuna	Ledamot	2020
Birgitta Dahlin	Ledamot	t.o.m februari 2020.
Parsova Khayatan	Ledamot	2020
Kaspar Körvits	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven Roland Jogenstedt	Suppleant	2020
David Shorooi	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Deloitte	Auktoriserad revisor	2020
Marie Carlson	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Gunborg Andersson, sammankallande	Stämman
Inger Tärnström	Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden. Kvartalsbladet har kommit ut 8 gånger under året.

#### Studie- och fritidsverksamhet

Under våren och början av hösten deltog åtta boende i studiecirkeln Lena Anderssons "Sveas son" och fortsatte sedan under hösten med Alex Schulmans "Bränn alla mina brev". Studiecirkeln har träffats två timmar varannan vecka med uppehåll under sommaren.

#### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 2019-09-03. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna är i gott skick.

#### Systematiskt brandskydd

Brandskyddsgruppen har utfört och dokumenterat riskbesiktningar av fastigheterna som lagen kräver.

#### Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen enligt Brf Ängslyckans stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger kostnadstäckning för föreningens kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

De boende har möjlighet att påverka föreningens kostnader. Särskilt gäller detta sophantering och vattenförbrukning, framför allt av varmvatten.

#### Miljö

Föreningen strävar efter en fortsatt miljövänlig avfallshantering genom kontinuerlig kontroll av hur mat- och restavfall samt återvinning av förpacknings- och grovsopor hanteras.

## Medlemsinformation

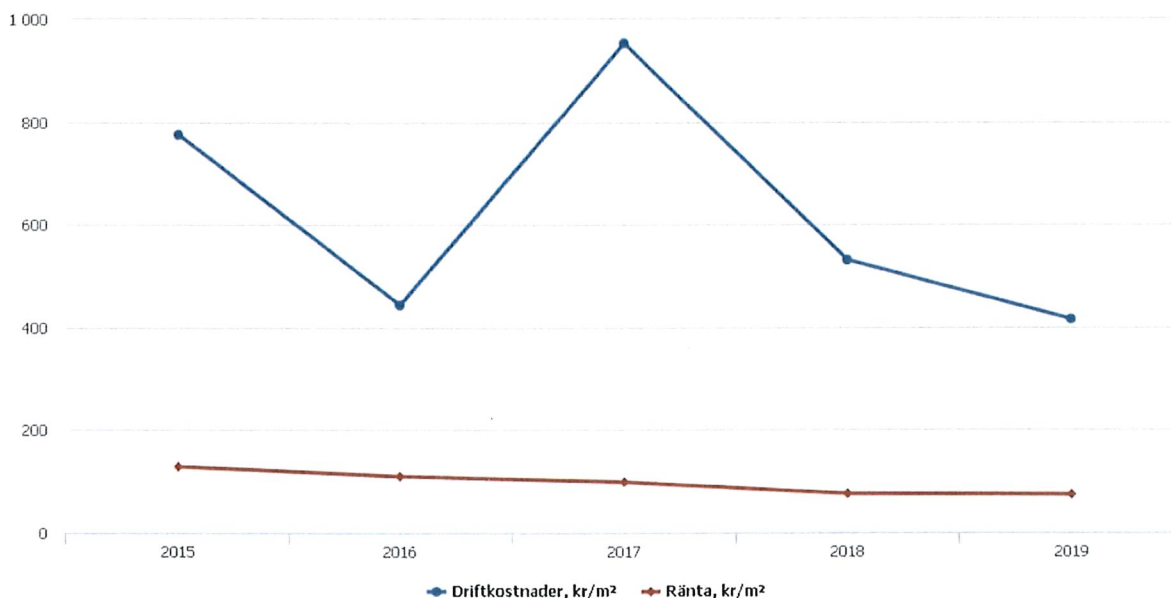
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt. Genomsnittlig köpeskilling har varit 29 014 kr/kvm.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 704	6 704	6 586	6 586	6 643
Årets resultat	1 596	1 076	-3 469	764	-1 879
Resultat efter finansiella poster	1 596	1 076	-3 469	764	-1 879
Balansomslutning	82 543	82 021	82 636	84 452	85 374
Soliditet %	39	38	29	33	31
Likviditet %	325	148	116	166	122
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	823	821	807	822	822
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	415	531	953	443	775
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	76	99	110	129



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 823 307	5 247 696	0	169 550	8 452 757	1 076 796
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				550 000	-550 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 076 796	-1 076 796
Reservering underhållsfond				580 000	-580 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-678 662	678 662	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 596 070
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 823 307</b>	<b>5 247 696</b>	<b>0</b>	<b>620 888</b>	<b>9 078 215</b>	<b>1 596 070</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 529 553
Årets resultat	1 596 070
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-580 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut 2019	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	678 662
<b>Summa</b>	<b>10 674 285</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 10 674 285

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 704 771	6 704 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	368 005	1 027 923
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 072 776</b>	<b>7 732 642</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 315 243	-4 233 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 908	-619 925
Personalkostnader	Not 6	-240 694	-248 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-954 303	-954 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 889 148</b>	<b>-6 056 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 183 627</b>	<b>1 675 913</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 519	5 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-590 077	-604 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 558</b>	<b>-599 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 596 070</b>	<b>1 076 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 596 070</b>	<b>1 076 796</b>

Sj

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	78 218 371	79 172 674
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 218 371</b>	<b>79 172 674</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 218 371</b>	<b>79 172 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	17 797	4 302
Övriga fordringar	Not 12	7 570	9 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	250 955	259 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>276 322</b>	<b>273 635</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 048 594	2 575 405
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 048 594</b>	<b>2 575 405</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 324 916</b>	<b>2 849 040</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 543 287</b>	<b>82 021 714</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 071 003	21 071 003
Fond för yttre underhåll		620 888	169 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 691 891</b>	<b>21 240 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 078 215	8 452 757
Årets resultat		1 596 070	1 076 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 674 285</b>	<b>9 529 553</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 366 175</b>	<b>30 770 106</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	48 844 483	49 328 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 844 483</b>	<b>49 328 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	484 000	484 000
Leverantörsskulder		144 695	464 726
Övriga skulder	Not 17	27 648	10 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	676 285	963 731
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 332 629</b>	<b>1 923 126</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 543 287</b>	<b>82 021 714</b>

ga

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	97
Ventilationsystem	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

g

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 296 208	6 282 098
Hyror, lokaler	134 521	161 270
Hyror, garage	135 600	136 000
Hyror, p-platser	139 200	132 639
Hyror, övriga	800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	-6 074
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-58	-1 214
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 704 771</b>	<b>6 704 719</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	10 600	8 734
Övriga avgifter	2 250	0
Övriga ersättningar	17 625	14 369
Fakturerade kostnader	3 113	2 883
Övriga rörelseintäkter	63 623	77 834
Försäkringsersättningar	270 794	924 103
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>368 005</b>	<b>1 027 923</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-678 662	-380 450
Reparationer	-253 278	-1 510 594
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 305	-149 064
Försäkringspremier	-114 323	-99 411
Kabel- och digital-TV	-84 360	-80 707
Serviceavtal	-6 565	-1 625
Obligatoriska besiktningar	-5 625	-10 438
Bevakningskostnader	-13 661	-8 485
Snö- och halkbekämpning	-56 684	-64 846
Förbrukningsinventarier	-44 262	-21 515
Vatten	-242 180	-230 928
Fastighetsel	-253 503	-270 470
Uppvärmning	-663 780	-733 782
Sophantering och återvinning	-111 979	-99 988
Förvaltningsarvode drift	-635 077	-571 202
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 315 243</b>	<b>-4 233 505</b>

gr

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-114 096	-111 375
IT-kostnader	-163 800	-166 122
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-17 500
Övriga försäljningskostnader	-1 725	0
Övriga förvaltningskostnader	-31 359	-4 839
Kreditupplysningar	-5 913	-6 622
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 977	-12 942
Kontorsmateriel	-6 556	-6 623
Telefon och porto	-888	-7 244
Medlems- och föreningsavgifter	-7 550	-7 400
Konsultarvoden	-16 250	-273 078
Bankkostnader	-1 550	-1 900
Övriga externa kostnader	-370	-4 281
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-378 908</b>	<b>-619 925</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-133 500	-130 500
Sammanträdesarvoden	-32 100	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-37 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-20 000
Sociala kostnader	-42 094	-38 420
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-240 694</b>	<b>-248 920</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 684	-787 760
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 619	-166 619
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-954 303</b>	<b>-954 379</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 283	4 677
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	236	354
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 519</b>	<b>5 031</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-590 077	-604 118
Övriga räntekostnader	0	-31
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-590 077</b>	<b>-604 149</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 998 564	4 998 564
	<b>93 712 566</b>	<b>93 712 566</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>93 712 566</b>	<b>93 712 566</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-14 039 959	-13 252 275
Ventilationssystem	-499 857	-333 238
	<b>-14 539 816</b>	<b>-13 585 513</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-787 684	-787 760
Årets avskrivning ventilationssystem	-166 619	-166 619
	<b>-954 303</b>	<b>-954 379</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-15 494 119**      **-14 539 892****Restvärde enligt plan vid årets slut****78 218 371**      **79 172 674****Varav**

Byggnader	71 686 283	72 473 967
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 332 088	4 498 707

**Taxeringsvärden**

Bostäder	96 000 000	80 400 000
Lokaler	672 000	1 269 000

**Totalt taxeringsvärde****96 672 000**      **81 669 000***varav byggnader*

70 672 000      61 269 000

*varav mark*

26 000 000      20 400 000

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 797	4 302
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>17 797</b>	<b>4 302</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	7 106	9 347
Skattekonto	464	464
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 570</b>	<b>9 811</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	152 249	114 323
Förutbetalda driftkostnader	16 326	42 759
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	28 524
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 415	19 960
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 963	40 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 002	13 005
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>250 955</b>	<b>259 522</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 189	5 636
Bankmedel	4 597	6 601
Sparkonto, SBAB	667 049	664 766
Transaktionskonto	3 371 760	1 898 402
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 048 594</b>	<b>2 575 405</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	49 328 483	49 812 483
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-484 000	-484 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>48 844 483</b>	<b>49 328 483</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-03-30	5 550 000,00	0,00	60 000,00	5 490 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-03-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-04-28	4 514 699,00	0,00	0,00	4 514 699,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2021-01-30	3 453 500,00	0,00	250 000,00	3 203 500,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-03-01	8 202 000,00	0,00	100 000,00	8 102 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-12-01	7 085 500,00	0,00	74 000,00	7 011 500,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-12-01	14 906 784,00	0,00	0,00	14 906 784,00
<b>Summa</b>			<b>49 812 483,00</b>	<b>0,00</b>	<b>484 000,00</b>	<b>49 328 483,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 536	5 536
Mottagna depositioner	1 200	1 200
Skuld för moms	20 912	3 933
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>27 648</b>	<b>10 669</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	24 981	28 983
Upplupna elkostnader	22 142	26 776
Upplupna värmekostnader	99 559	110 833
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 526
Upplupna revisionsarvoden	8 750	8 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 830	436 223
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	516 023	348 640
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>676 285</b>	<b>963 731</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	76 243 000	76 243 000

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Järfälla 10/3-2020  
Ort och datum

Ieva Zalitis

Ieva Zalitis

Waldemar Kuna

Waldemar Kuna

Kathrin Aleite-Escudero

Kathrin Aleite-Escudero

Parsova Khayatan

Parsova Khayatan

Kaspar Körvits

Kaspar Körvits

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/3-2020

Sara Andersson

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB

Marie Carlson

Marie Carlson, Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ängslyckan i Järfälla  
organisationsnummer 716420-0045

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ängslyckan i Järfälla för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ängslyckan i Järfälla för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 31 mars 2020

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

---

# BRF Ängslyckan i Järfälla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Ängslyckan i Järfälla i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

