

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Ängslyckan i Järfälla  
Org nr: 716420-0045



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 116% till 148%.

I resultatet ingår avskrivningar med 954 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 031 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. 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

Total bostadsarea	7 651 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	329 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	81 669 000 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	Återvinning restprodukter
Apcoa Parking Sverige AB	Parkeringservice
AB C. Malms Trädgårdsanläggningar	Trädgårdsskötsel
EL & Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
NSF Städ AB	Städ

**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 1 449 682 och planerat underhåll för 380 450. 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 5 907 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 555 000 tkr (69,5kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
P-platser	96
Torktumlare	80
Byte stamventiler	121
Rengöring och polering, trapphus	73
Målning Förråd	10



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 (ordförande t.o.m. 2019)
Birgitta Dahlin	Ledamot	2020
Waldemar Kuna	Ledamot	2019
Kathrin Aleite Escudero	Ledamot	2019
Parsova Khayatan	Ledamot	2019
Kaspar Körvits	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven Roland Jogenstedt	Suppleant	2020
Solveig Strand	Suppleant	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Marie Carlsson	Föreningsvald revisor	Stämman

### Valberedning

	<b>Utsedd av</b>
Gunborg Andersson, sammankallande	Stämman
Bill Bergvall	Stämman

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Studie- och fritidsverksamhet

Under våren avslutades studiecirkeln "Mor gifter sig" med nio deltagare. Den följdes sedan av studiecirkeln "Där nässlorna blommar" med lika många deltagare.

#### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 2018-09-11. 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

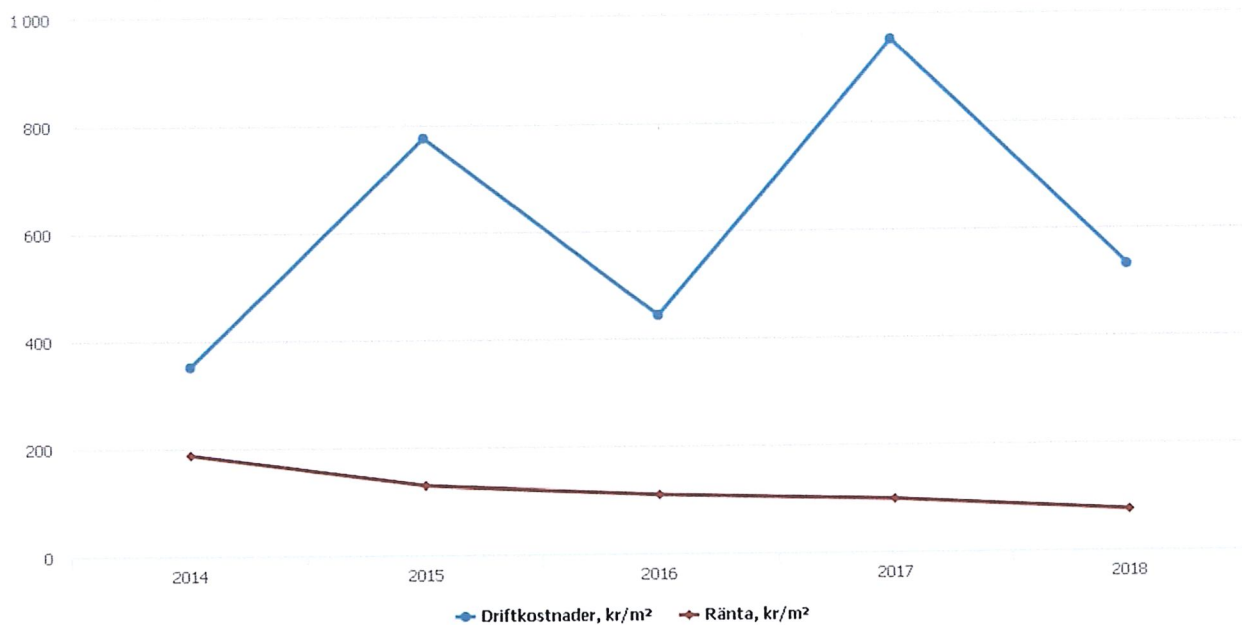
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt. Genomsnittlig köpeskilling har varit 32 885 kr/kvm.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 704	6 586	6 586	6 643	6 643
Resultat efter finansiella poster	1 076	-3 469	764	-1 879	1 167
Årets resultat	1 076	-3 469	764	-1 879	1 167
Balansomslutning	82 021	82 636	84 452	85 374	81 486
Soliditet %	38	29	33	31	35
Likviditet %	148	116	166	122	247
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	821	807	822	822	822
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	531	953	443	775	351
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	76	99	110	129	187



**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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 531 003	0	0	0	12 092 249	-3 469 942
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 469 942	3 469 942
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-380 450	380 450	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	292 304	5 247 696				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 076 796
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 823 307</b>	<b>5 247 696</b>	<b>0</b>	<b>169 550</b>	<b>8 452 757</b>	<b>1 076 796</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	8 622 307
Årets resultat	1 076 796
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	380 450
<b>Summa</b>	<b>9 529 553</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-550 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>8 979 553</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 704 719	6 586 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 027 923	72 667
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 732 642</b>	<b>6 658 849</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 233 505	-7 762 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-619 925	-377 377
Personalkostnader	Not 6	-248 920	-230 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-954 379	-954 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 056 729</b>	<b>-9 324 328</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 675 913</b>	<b>-2 665 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 031	6 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-604 149	-811 081
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-599 118</b>	<b>-804 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 076 796</b>	<b>-3 469 942</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 076 796</b>	<b>-3 469 942</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	79 172 674	80 127 053
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 172 674</b>	<b>80 127 053</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 172 674</b>	<b>80 127 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	4 302	12 860
Övriga fordringar	Not 12	9 811	12 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	259 522	214 323
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>273 635</b>	<b>239 238</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 575 405	2 269 667
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 575 405</b>	<b>2 269 667</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 849 040</b>	<b>2 508 905</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 021 714</b>	<b>82 635 958</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	21 071 003	15 531 003	
Fond för yttre underhåll	169 550	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 240 553</b>	<b>15 531 003</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 452 757	12 092 249	
Årets resultat	1 076 796	-3 469 942	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 529 553</b>	<b>8 622 307</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 770 106</b>	<b>24 153 310</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 328 483	56 312 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 328 483</b>	<b>56 312 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	484 000	484 000
Leverantörsskulder		464 726	763 061
Övriga skulder	Not 16	10 669	354 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	963 731	568 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 923 126</b>	<b>2 170 165</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 021 714</b>	<b>82 635 958</b>

g



# 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.

gr

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 282 098	6 175 271
Hyror, lokaler	161 270	282 899
Hyror, garage	136 000	135 600
Hyror, p-platser	132 639	134 743
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 074	-135 699
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 214	-6 632
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 704 719</b>	<b>6 586 182</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	8 734	0
Övriga avgifter	0	11 200
Övriga ersättningar	14 369	10 976
Fakturerade kostnader	2 879	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-9
Övriga rörelseintäkter	77 834	49 601
Försäkringsersättningar	924 103	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 027 923</b>	<b>72 667</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-380 450	-4 837 585
Reparationer	-1 510 594	-764 087
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 064	-146 820
Försäkringspremier	-99 411	-91 042
Kabel- och digital-TV	-80 707	-73 459
Serviceavtal	-1 625	-6 500
Obligatoriska besiktningar	-10 438	-37 933
Bevakningskostnader	-8 485	-16 272
Snö- och halkbekämpning	-64 846	-66 423
Förbrukningsinventarier	-21 515	-7 217
Vatten	-230 928	-117 361
Fastighetsel	-270 470	-205 087
Uppvärmning	-733 782	-726 902
Sophantering och återvinning	-99 988	-101 627
Förvaltningsarvode drift	-571 202	-564 158
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 233 505</b>	<b>-7 762 473</b>

gj

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-111 375	-108 311
Annonsering och reklam	0	-6 300
IT-kostnader	-166 122	-166 660
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-4 839	-34 925
Kreditupplysningar	-6 622	-1 420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 942	-13 664
Tryck-kostnader	-6 623	-5 718
Telefon och porto	-7 244	-1 729
Medlems- och föreningsavgifter	-7 400	-7 400
Konsultarvoden	-273 078	-12 855
Bankkostnader	-1 900	-1 170
Övriga externa kostnader	-4 281	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-619 925</b>	<b>-377 377</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-130 500	-129 400
Sammanträdesarvoden	-22 500	-26 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 500	-25 500
Övriga kostnadsersättningar	-20 000	-7 000
Övriga personalkostnader	0	-2 225
Sociala kostnader	-38 420	-39 274
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-248 920</b>	<b>-230 099</b>

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

	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-787 760	-787 760
Ventilationssystem	-166 619	-166 619
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-954 379</b>	<b>-954 379</b>

g



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 677	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	6 614
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	354	0
Övriga ränteintäkter	0	3
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 031</b>	<b>6 617</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-604 118	-604 780
Övriga räntekostnader	-31	-206 301
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-604 149</b>	<b>-811 081</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 252 275	-12 464 515
Ventilationssystem	-333 238	-166 619
	<b>-13 585 513</b>	<b>-12 631 134</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-787 760	-787 760
Årets avskrivning ventilationssystem	-166 619	-166 619
	<b>- 954 379</b>	<b>- 954 379</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 539 892</b>	<b>-13 585 513</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>79 172 674</b>	<b>80 127 053</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	72 473 967	73 261 727
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 498 707	4 665 326

gj

**Taxeringsvärden**

Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	1 269 000	1 269 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 669 000</b>	<b>81 669 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>61 269 000</i>	<i>61 269 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>

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

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	4 302	8 321
Kundfordringar	0	4 539

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	9 347	11 591
Skattekonto	464	464
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 811</b>	<b>12 055</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	114 323	99 411
Förutbetalda driftkostnader	42 759	26 268
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 524	27 843
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 960	18 533
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 950	42 269
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 005	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>259 522</b>	<b>214 323</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handkassa	5 636	3 113
Bankmedel	671 367	1 664 960
Transaktionskonto	1 898 402	601 594
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 575 405</b>	<b>2 269 667</b>

g

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-12-31      2017-12-31

Inteckningslån	49 812 483	56 796 483
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-484 000	-484 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 328 483</b>	<b>56 312 483</b>

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,03%	2018-02-08	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
HANDELSBANKEN		2018-03-12	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2018-11-15	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-12-30	4 514 699,00	0,00	0,00	4 514 699,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-12-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2019-01-30	3 703 500,00	0,00	250 000,00	3 453 500,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-03-30	5 610 000,00	0,00	60 000,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-03-01	8 302 000,00	0,00	100 000,00	8 202 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-12-01	7 159 500,00	0,00	74 000,00	7 085 500,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-12-01	14 906 784,00	0,00	0,00	14 906 784,00
<b>Summa</b>			<b>56 796 483,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 984 000,00</b>	<b>49 812 483,00</b>

\*Senast kända räntesatser

## Not 16 Övriga skulder

2018-12-31      2017-12-31

Medlemmarnas reparationsfonder	5 536	5 536
Övriga skulder	0	338 146
Mottagna depositioner	1 200	1 200
Skuld för moms	3 933	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Avräkning hyror och avgifter	0	900
Clearing	0	8 653
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 669</b>	<b>354 436</b>

g



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	28 983	34 438
Upplupna elkostnader	26 776	8 362
Upplupna värmekostnader	110 833	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 526	2 172
Upplupna revisionsarvoden	8 750	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 223	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 640	495 466
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>963 731</b>	<b>568 668</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	76 243 000	76 243 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

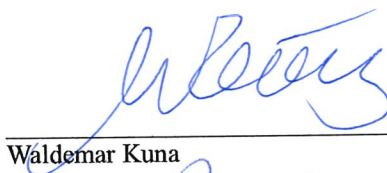
**Styrelsens underskrifter**

JÄRFÄLLA 2019-04-18

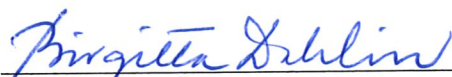
Ort och datum



Ieva Zalitis



Waldemar Kuna



Birgitta Dahlin



Parsova Khayatan

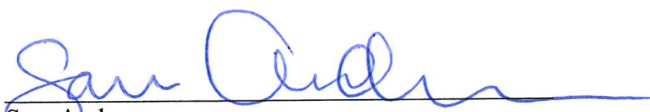


Kathrin Aleite Escudero



Kaspar Körvits

**Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25**



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB



Marie Carlsson  
Föreningsvald 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

## 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 prövar 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 25 april 2019

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor