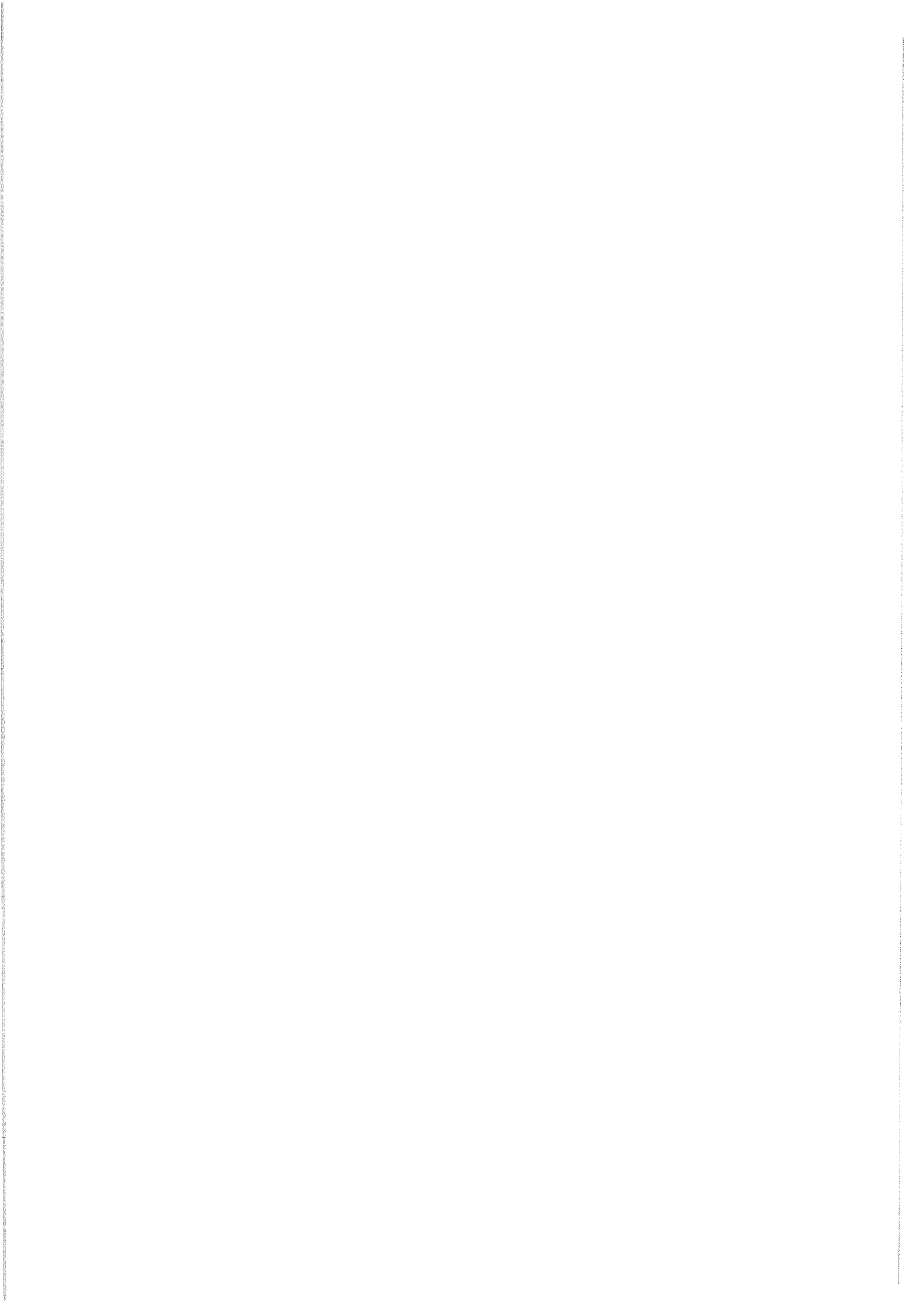

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Ängslyckan i Järfälla
Org nr: 716420-0045





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 954 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 516 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader uppförda med 105 lägenheter varav 3 är uppbyggda under året. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Kvartalsvägen 6-24 i Järfälla.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
19	50	12	24	105

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carport	P-platser	Mc-förråd
4	27	57	1

Total bostadsarea: 7 651 m²

Total lokalarea: 380 m²

Årets taxeringsvärde 81 669 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 669 000 kr

Intäkter från lokallyror utgör ca 4,30 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Trygg Hiss AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
ComHem Ab	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	IT & telefoni
Suez Sverige AB	Återvinning restprodukter
Apcoa Parking Sverige AB	Parkeringservice
AB C. Malms Trädgårdsanläggningar	Trädgårdsskötsel
El & Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Städ	NSF Städ AB

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 764 tkr och planerat underhåll för 4 838 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 468 tkr per år för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 555 tkr (72,5kr/m²).

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	3 038
Lokaler	60
Ventilation	192
VA	83
Låssystem	566
Huskropp utvändigt	896

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ieva Zalitis	Ordförande	Stämman	2018
Birgitta Dahlin	Ledamot	Stämman	2018
Waldemar Kuna	Ledamot	Stämman	2018
Benny Nilsson	Ledamot	Stämman	2018
Solveig Strand	Ledamot	Stämman	2018
Emilia Bringlöv-Pedersen	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Deweer	Stämman	2018
Kaspar Körvits	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Marie Carlson	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Deloitte AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Gunborg Andersson Samman kallande	Stämman
Bill Bergvall	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om stadgeändringar medförde att föreningen förutom ordinarie årsstämma den 1 juni 2017 också under året hållit en extra föreningsstämma den 26 april. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden. Kvartalsbladet har kommit ut 8 ggr under året.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har 10 boende deltagit i studiecirkeln "Staden vi har till läns".

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 2017-10-03. 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.

Fastighetsförbättringar

Nytt system för tvättstugebokning samt nytt skalskyddssystem där nyckel och kod ersatts av låstagggar och porttelefon har genomförts under året.

Under hösten genomfördes en takrenovering där alla de takproblem som tagits upp i rapport från takbesiktning och underhållsplan åtgärdats. Exempel på åtgärder: Byte av gavelpannor, montering av nockband, byte av fuktskadad läkt och takrengöring (ta bort mossor).

Nya bostadsrätter inom brf Ängslyckan

Föreningen har under 2017 genomfört en ombyggnation av lokalen i Kvartalsvägen 18, till tre lägenheter inom Kvartalsvägen 16. Detta innebär att antalet bostadsrätter inom brf Ängslyckan ökat från 102 till 105 lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

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

Föreningens samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt. Genomsnittlig köpeskilling har varit 31 130 kr/kvm.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 586	6 586	6 643	6 643	6 455
Resultat efter finansiella poster	-3 469	764	-1 879	1 167	1 167
Årets resultat	-3 469	764	-1 879	1 167	1 167
Balansomslutning	82 635	84 452	85 374	81 486	81 030
Soliditet %	29	33	31	35	34
Likviditet %	116	166	122	247	143
Avgifts- och hyresbortfall %	2	0	0	0	1
Avgifts- och hyresbortfall %	2	1	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	807	822	822	822	802
Driftkostnader, kr/m ²	953	443	775	351	341
Ränta, kr/m ²	99	110	129	187	226
Underhållsfond, kr/m ²	0	415	105	522	395

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 531 003	3 280 190	8 047 935	764 124
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			764 124	-764 124
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 830 190	3 830 190	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-3 469 942
Vid årets slut	15 531 003	0	12 092 249	-3 469 942

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	8 812 059
Årets resultat	-3 469 942
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 830 190
Summa	8 622 307

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

8 622 307

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

So

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	6 586 182	6 586 464	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 667	62 352	
Summa rörelseintäkter		6 658 849	6 648 815	
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-7 762 473	-3 498 537	
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 377	-337 830	
Personalkostnader	Not 6	-230 099	-230 734	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-954 379	-954 379	
Summa rörelsekostnader		-9 324 328	-5 021 480	
Rörelseresultat		-2 665 479	1 627 335	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 617	5 055	
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-811 081	-868 266	
Summa finansiella poster		-804 464	-863 211	
Resultat efter finansiella poster		-3 469 943	764 124	
Årets resultat		-3 469 943	764 124	

8

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	80 127 053	81 081 432
Summa materiella anläggningstillgångar		80 127 053	81 081 432
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	12 860	860
Övriga fordringar	Not 12	12 055	16 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	214 323	179 991
Summa kortfristiga fordringar		239 238	197 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 269 667	3 173 200
Summa kassa och bank		2 269 667	3 173 200
Summa omsättningstillgångar			
Summa Tillgångar			
		82 635 958	84 452 457

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	15 531 003	15 531 003	
Fond för yttre underhåll	0	3 280 190	
Summa bundet eget kapital	15 531 003	18 811 193	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 092 249	8 047 935	
Årets resultat	-3 469 943	764 124	
Summa fritt eget kapital	8 622 306	8 812 059	
Summa eget kapital	24 153 309	27 623 252	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	56 312 483	54 796 483
Summa långfristiga skulder		56 312 483	54 796 483
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	484 000	484 000
Leverantörsskulder		763 061	861 458
Övriga skulder	Not 17	354 436	6 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	568 668	680 528
Summa kortfristiga skulder		2 170 165	2 032 722
Summa Eget kapital och Skulder		82 635 958	84 452 457

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
Ventilationssystem	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

sg

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 175 271	6 175 258
Hyror, lokaler	282 899	240 903
Hyror, garage	135 600	134 700
Hyror, p-platser	134 743	131 487
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-135 699	-84 751
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 632	-3 933
Summa nettoomsättning	6 586 182	6 586 464

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga avgifter	11 200	0
Övriga ersättningar	10 976	0
Fakturerade kostnader	900	3 060
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
Övriga rörelseintäkter	49 601	59 292
Summa övriga rörelseintäkter	72 667	62 352

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-4 837 585	-1 099 266
Reparationer	-764 087	-258 058
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 820	-142 026
Försäkringspremier	-91 042	-79 180
Kabel- och digital-TV	-73 459	-71 720
Serviceavtal	-6 500	0
Obligatoriska besiktningar	-37 933	-7 997
Bevakningskostnader	-16 272	-10 305
Snö- och halkbekämpning	-66 423	-29 264
Förbrukningsinventarier	-7 217	-16 756
Vatten	-117 361	-137 853
Fastighetsel	-205 087	-224 943
Uppvärmning	-726 902	-757 929
Sophantering och återvinning	-101 627	-95 563
Förvaltningsarvode drift	-564 158	-567 677
Summa driftkostnader	-7 762 473	-3 498 537



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-108 311	-106 472
Annonsering och reklam	-6 300	0
IT-kostnader	-166 660	-163 516
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-1 800
Övriga förvaltningskostnader	-34 925	-14 578
Kreditupplysningar	-1 420	-5 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 664	0
Kontorsmateriel	-5 718	-5 787
Telefon och porto	-1 729	-3 510
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-667
Medlems- och föreningsavgifter	-7 400	-7 400
Konsultarvoden	-12 855	0
Bankkostnader	-1 170	-350
Övriga externa kostnader	-2 100	-28 125
Summa övriga externa kostnader	-377 377	-337 830

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-129 400	-130 200
Sammanträdesarvoden	-26 700	-28 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 500	-29 500
Övriga kostnadsersättningar	-7 000	0
Övriga personalkostnader	-2 225	-1 400
Sociala kostnader	-39 274	-40 834
Summa personalkostnader	-230 099	-230 734

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 760	-787 760
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 619	-166 619
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-954 379	-954 379

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 614	4 538
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	354
Övriga ränteintäkter	3	163
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 617	5 055

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-811 081	-868 266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-811 081	-868 266



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 998 564	4 998 564
	93 712 566	93 712 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 712 566	93 712 566

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 464 515	-11 676 755
Ventilationssystem	-166 619	
	12 631 134	- 11 676 755

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-787 760	-787 760
Årets avskrivning ventilationssystem	-166 619	-166 619
	- 954 379	- 954 379

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 585 513 **- 12 631 134**

Restvärde enligt plan vid årets slut

80 127 053 **81 081 432**

Varav

Byggnader	73 261 727	74 049 487
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 665 326	4 831 945

Taxeringsvärden

Byggnader	61 269 000	61 269 000
Mark	20 400 000	20 400 000
Totalt taxeringsvärde	81 669 000	81 669 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 321	800
Kundfordringar	4 539	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 860	860

SR

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	11 591	16 385
Skattekonto	464	589
Summa övriga fordringar	12 055	16 974

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 411	91 042
Förutbetalda driftkostnader	26 268	30 470
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 843	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 533	18 249
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 269	40 230
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 323	179 991

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 113	7 482
Bankmedel	1 664 960	1 665 731
Transaktionskonto	601 594	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 499 987
Summa kassa och bank	2 269 667	3 173 200

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	56 796 483	55 280 483
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-484 000	-484 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 312 483	54 796 483



Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15 %	2018-02-08	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	3,19 %	2018-03-01	8 402 000,00	0,00	100 000,00	8 302 000,00
HANDELSBANKEN	1,15%	2018-03-12	0,00	3 000 000,00	1 000 000,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2018-05-15	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2018-12-01	7 233 500,00	0,00	74 000,00	7 159 500,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2018-12-01	14 906 784,00	0,00	0,00	14 906 784,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2018-12-30	4 514 699,00	0,00	0,00	4 514 699,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2018-12-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2019-01-30	3 953 500,00	0,00	250 000,00	3 703 500,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-03-30	5 670 000,00	0,00	60 000,00	5 610 000,00
Summa			55 280 483,00	3 000 000,00	1 484 000,00	56 796 483,00

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	484 000	484 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	484 000	484 000

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 536	5 536
Övriga skulder	338 146	0
Mottagna depositioner	1 200	1 200
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
Avräkning hyror och avgifter	900	0
Clearing	8 653	0
Summa övriga skulder	354 436	6 736



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	34 438	34 545
Upplupna elkostnader	8 362	19 304
Upplupna värmekostnader	0	106 743
Upplupna kostnader för renhållning	2 172	2 115
Upplupna revisionsarvoden	15 000	9 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 230	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 466	508 822
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568 668	680 528

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	76 243 000	76 243 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens tre nybyggda lägenheter har blivit sålda och föreningen har därmed amorterat av 2,5milj kr på föreningens fastighetslån.



Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA 2018-04-18

Ort och datum

Ieva Zalitis

Ieva Zalitis

Waldemar Kuna

Waldemar Kuna

Solveig Strand

Solveig Strand

Birgitta Dahlin

Birgitta Dahlin

Benny Nilsson

Benny Nilsson

Emilia Bringlöv-Pedersen

Emilia Bringlöv-Pedersen

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/5 - 2018

Sara Andersson

Sara Andersson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Marie Carlsson

Marie Carlsson, 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 försummelser 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 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 3 maj 2018

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

