

ÅRSREDOVISNING  
**BRF ÄNGSHUSEN 2021**



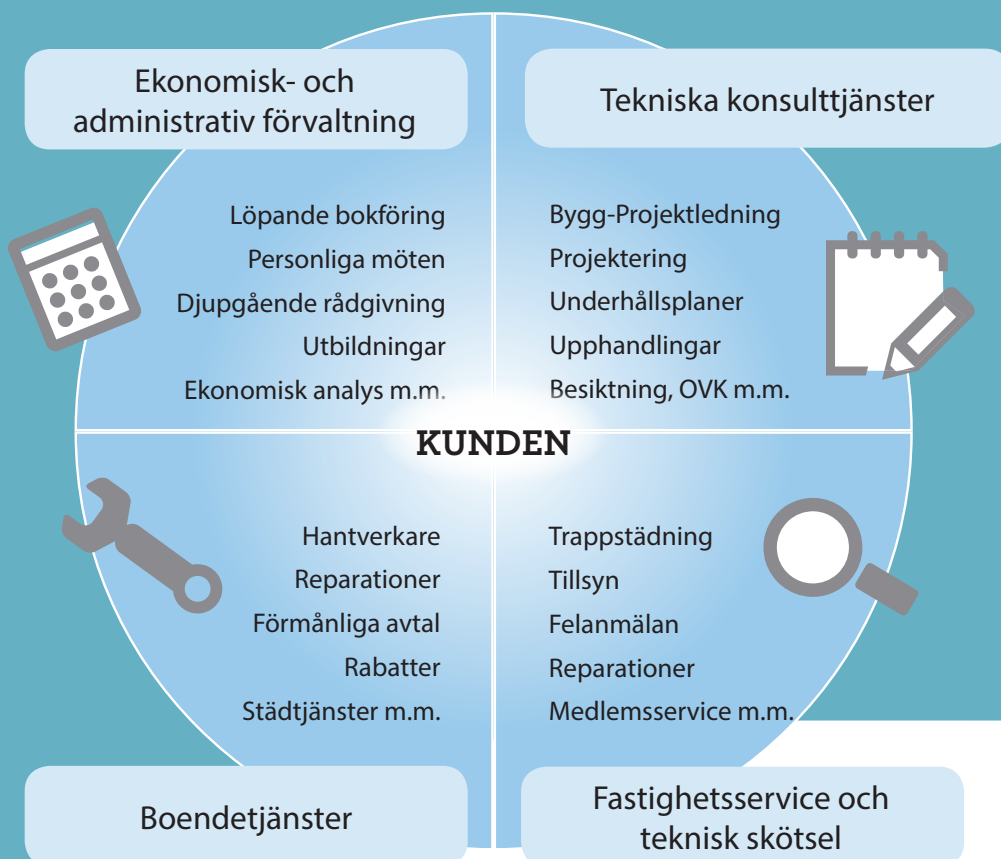
nordicLIFE

# HEJ DU SOM BOR I BRF ÄNGSHUSEN!

**N**i är 70 bostadsrätter som alla förenas i Brf Ängshusen. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här med 2021 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2016 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Ängshusen.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för  
**Brf Ängshusen**  
769627-8402

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ängshusen, 769627-8402 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2014-03-24
Ekonomiska planen registrerades	2016-04-14
Stadgarnas registrerades	2018-11-07

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

Kristina Larsson Schoug  
Helena Baarlid Hallgren  
Viktoria Lindblom  
Lena Drevinge Olsson  
Christer Arvidsson

#### Roll

Styrelseordförande

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Kristina Schoug  
Viktoria Lindblom

#### Styrelsesuppleanter

Michael Gibbons  
Zoran Antic  
Olof Enerbäck  
Mikael Johansson

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Zoran Antic  
Michael Gibbons

#### Valberedning

Anders Ödman  
Ivar Jansson

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Anders Ödman  
Ivar Jansson

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie stämma hölls 2021-06-17.

#### Revisorer

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

**Fakta om fastigheten**  
**Fastighetsbeteckning**

Torp 50:5

**Kommun**

Göteborg

Byggnadsår	2016
Värdeår	2016
Total byggnadsyta	6 303 kvm
varav lägenhetsyta	6 303 kvm
varav lokalyta	-
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	70
Antal lokaler	-

**Lägenhetsfördelning**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
2	9	32	27	-	-	70

**Föreningens förvaltning och övriga avtal**

Ekonomisk förvaltning  
Revision

NordicLife Förvaltning AB  
Förenade Revisorer

**Medlemsinformation**

**Antal medlemmar**

Vid årets början	126 medlemmar
Vid årets slut	125 medlemmar
Antal överlåtelse under året	7 lägenheter

**Eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	220 799 280			220 799 280
Upplåtelseavgifter	94 625 720			94 625 720
Kapitaltillskott sektion II Torp Garage	195 309			195 309
Fond för yttre underhåll enl. not	592 563	623 731		1 216 294
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>316 212 872</b>	<b>623 731</b>		<b>316 836 603</b>
Ansamlad vinst / förlust	-1 801 562	-623 731	-425 187	-2 850 480
Årets resultat	-425 187	-764 416	425 187	-764 416
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-2 226 749</b>	<b>-1 388 147</b>	<b>-</b>	<b>-3 614 896</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>313 986 123</b>	<b>-764 416</b>	<b>-</b>	<b>313 221 707</b>

## Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	592 563	402 563
Årets reservering enligt underhållsplan	623 731	190 000
	<u>1 216 294</u>	<u>592 563</u>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 1 656 648 kr på lånen varav 1 600 000 är extra amorteringar. I början av januari 2022 amorteras ytterligare 300 000 kr.

### Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är:

- Underhållsplan har tagits fram
- Brandskyddskontroll har genomförts
- OVK besiktning har gjorts med godkänt resultat
- 5-års besiktning har utförts

### Ordförande har ordet:

Styrelsen har under året arbetat med att få vår bostadsrättsförening ännu trevligare och trivsammare. För att höja den digitala nivån har vi tecknat gruppavtal med internethastighet 250/250 Mbit/s . Föreningen strävar efter att sänka energiklassningen av fastigheten. Som ett led i detta arbete har under året införts individuell mätning av varmvatten.

## Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	4 636 206	4 763 013	4 780 287	4 804 064
Resultat efter finansiella poster	-764 416	-425 187	-422 220	-556 232
Soliditet, %	86	86	86	85

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ansamlad förlust	-2 226 749
årets resultat	-764 416
avsättning till underhållsfond	-623 731
Totalt	<u>-3 614 896</u>
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-3 614 896
Summa	<u>-3 614 896</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 636 206	4 763 013
Övriga rörelseintäkter	3	117 184	55 563
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 753 390</b>	<b>4 818 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 305 615	-2 108 884
Övriga externa kostnader	5	-121 251	-44 107
Personalkostnader	6	-119 303	-109 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 333 000	-2 333 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 879 169</b>	<b>-4 595 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-125 779</b>	<b>222 988</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 637	-648 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-638 637</b>	<b>-648 175</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-764 416</b>	<b>-425 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-764 416</b>	<b>-425 187</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8,13	360 918 250	363 251 250
Summa materiella anläggningstillgångar		360 918 250	363 251 250
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i samfällighet	9	195 307	195 307
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 307	195 307
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>361 113 557</b>	<b>363 446 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		30 878	-
Övriga fordringar	10	1 000 330	394 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	247 730	229 060
Summa kortfristiga fordringar		1 278 938	623 383
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	12	-	667 286
Summa kassa och bank		-	667 286
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 278 938</b>	<b>1 290 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>362 392 495</b>	<b>364 737 226</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		220 799 280	220 799 280
Upplåtelseavgift		94 625 720	94 625 720
Kapitaltillskott Sektion II		195 309	195 309
Fond för yttre underhåll		1 216 294	592 563
Summa bundet eget kapital		316 836 603	316 212 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 850 480	-1 801 562
Årets resultat		-764 416	-425 187
Summa fritt eget kapital		-3 614 896	-2 226 749
<b>Summa eget kapital</b>		313 221 707	313 986 123
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	30 000 000	46 375 922
Summa långfristiga skulder		30 000 000	46 375 922
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	18 275 922	3 556 648
Leverantörsskulder		206 940	393 972
Skatteskulder		56 000	-
Övriga skulder	15	-	4 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	631 926	419 790
Summa kortfristiga skulder		19 170 788	4 375 181
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		362 392 495	364 737 226

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	10%

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 459 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Not 2 Nettoomsättning

### Fastighetens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 914 353	3 914 351
Avräkning vattenförbrukning	-298	
Hysesintäkter parkering	638 400	772 800
Parkering MC-platser	23 066	25 250
Fakturerad elförbrukning sektion II Torp Garage	24 202	11 543
Andrahandsuthyrning	7 083	14 469
Övernattningsslägenhet	29 400	24 600
<b>Summa</b>	<b>4 636 206</b>	<b>4 763 013</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fakturerad del av värmekostnad 2021 till Torp Garage	29 400	29 400
Fakturerad del av fastighetsförsäkring Torp Garage	2 735	2 607
Fakturerad fastighetsskatt Torp GA:1 till Torp Garage	56 000	-
Övriga vidarefakturerade kostnader till Torp Garage	-	22 478
Vidarefakturerad Bonava 50% av kostnad för 5-årsbesiktning	21 878	
Övriga intäkter	7 171	1 078
<b>Summa</b>	<b>117 184</b>	<b>55 563</b>

## Not 4 Rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	118 388	106 167
Fjärrvärme	326 643	252 993
Vatten	150 761	145 301
Renhållning	58 407	58 575
	<u>654 199</u>	<u>563 036</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel / lokalvård	249 878	203 931
Kabel TV och bredband	146 966	142 157
Fastighetsförsäkringar	47 892	45 612
Garantibesiktning	43 756	-
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	98 920	19 669
Hissar, besiktning samt service och larmavtal	57 171	9 668
Parkering	638 400	772 800
Samfällighetsavgift	215 742	168 325
Ekonomisk förvaltning	64 060	60 542
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	4 087	17 125
	<u>1 566 872</u>	<u>1 439 829</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparationer av gemensamma utrymmen	-	33 726
Reparationer av installationer	16 556	71 568
Reparation av huskropp utvändigt	-	725
Cykelställ	11 988	-
	<u>28 544</u>	<u>106 019</u>
<b>Övriga kostnader kopplade till fastighetsinnehav</b>		
Fastighetsskatt Torp GA:1	56 000	-
	<u>2 305 615</u>	<u>2 108 884</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revision	28 125	23 125
Förbrukningsinventarier/material	31 391	7 036
Bankkostnader	5 614	1 125
Kreditupplysning	2 125	1 500
Föreningskostnader	1 794	3 276
Övriga administrativa kostnader	7 453	2 815
Underhållsplan	43 750	-
Övriga kostnader	999	5 230
	<u>121 251</u>	<u>44 107</u>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	95 902	97 800
Sociala kostnader	23 401	11 797
<b>Summa</b>	<b>119 303</b>	<b>109 597</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 333 000	2 333 000
<b>Summa</b>	<b>2 333 000</b>	<b>2 333 000</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	372 000 000	372 000 000
- Utgående anskaffningsvärde	372 000 000	372 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 748 750	-6 415 750
- Årets avskrivning enligt plan	-2 333 000	-2 333 000
- Utgående avskrivning enligt plan	-11 081 750	-8 748 750
<b>- Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>360 918 250</b>	<b>363 251 250</b>
- I anskaffningsvärdet ingår mark med	138 700 000	138 700 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde gemensamhetsanläggning Torp GA:1	5 600 000	-
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>233 600 000</b>	<b>228 000 000</b>

## Not 9 Andelar i samfällighet

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	195 307	-
- Förvärv	-	195 307
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>195 307</b>	<b>195 307</b>

Innehavet avser föreningens andel av Sektion II (55%) i Torp 510 Garage Samfällighetsförening, org nr 717916-0127

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
- Avräkning hos förvaltare	25 565	25 565
- Klientmedelskonto hos förvaltare	674 765	-
- Amortering 220105	300 000	368 758
<b>Summa</b>	<b>1 000 330</b>	<b>394 323</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	16 221	15 449
- Övriga förutbetalda kostnader	231 509	213 611
<b>Summa</b>	<b>247 730</b>	<b>229 060</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	-	667 286
	-	<b>667 286</b>

Under året har föreningen flyttat innehavet på ovan bankkonto till klientmedelskonto hos NordicLife förvaltning och som redovisas under övriga fordringar, Not 10.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	56 645 000	56 645 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 645 000</b>	<b>56 645 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2021-12-31	2020-12-31	Nästa villkors- ändring
Swedbank 2858799766	1,42	16 375 922	16 432 570	2022-03-25
Swedbank 2951127204	1,38	10 000 000	10 000 000	2023-12-21
Nordea lån 39788977472		-	3 000 000	
Nordea lån 39788977464		-	500 000	
Nordea lån 39788977480	1,27	20 000 000	20 000 000	2028-03-24
Nordea lån 39798276515	0,31	900 000	-	2022-03-29
Nordea lån 39798276523	0,39	1 000 000	-	2022-03-29
		<b>48 275 922</b>	<b>49 932 570</b>	
Kortfristig del av långfristig skuld		18 275 922	3 556 648	
Långfristig del av fastighetslånen		30 000 000	46 375 922	
<b>Summa</b>		<b>48 275 922</b>	<b>49 932 570</b>	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.  
Lån som förfaller senare än fem år uppgår till 20 miljoner.

## Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	-	4 771
<b>Summa</b>	-	<b>4 771</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	48 300	47 600
Upplupna sociala avgifter	15 176	14 956
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
Upplupen räntekostnad	29 831	98 216
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	385 971	164 665
Upplupna driftkostnader	83 892	74 353
Övriga upplupna kostnader	43 756	-
<b>Summa</b>	<b>631 926</b>	<b>419 790</b>

## Underskrifter

Göteborg den 2022-05-11

*Kristina Schoug*

Kristina Schoug  
Styrelseordförande

*Helena Baarliid Hallgren*

Helena Baarliid Hallgren  
Ledamot

*Viktoria Lindblom*

Viktoria Lindblom  
Ledamot

*Lena Drevinge Olsson*

Lena Drevinge Olsson  
Ledamot

*Christer Arvidsson*

Christer Arvidsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-13

*Per Gillmert*

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ängshusen  
Org.nr. 769627-8402

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ängshusen för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ångshusen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

15-2022

Per Gillmer  
Auktoriserad revisor

# BEGREPPSFÖRKLARING

## Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

## Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

## Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

## Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

# FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

## *Fullmakt*

Namn: \_\_\_\_\_

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ...../.....20..... föra min talan.

Namnsteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....

\_\_\_\_\_



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.  
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.  
Läs mer på [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se).



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,  
421 31 Västra Frölunda  
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg  
Telefon: 031-704 45 20  
E-post: [support@nordiclifese.se](mailto:support@nordiclifese.se)  
Webb: [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se)