

Årsredovisning
för
Brf Ängby Backe

769615-4314

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Ängby Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Byggnaderna, som uppfördes av Fastighets AB Åke Sundvall under åren 2008-2009, ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Tomträten Långskeppet 2.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Till byggnaderna hör 102 st parkeringsplatser varav 95 i parkeringsgarage och 7 på mark inom föreningens fastighet som hyrs ut till föreningens medlemmar. Via servitut har fastigheten Långskeppet 1 rätt till ett antal platser och enligt avtal är 42 platser uthyrda till Brf Långskeppet 1.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kokvrå

33 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 486 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltning AB Castor och den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln av Spetsudden AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året sett över föreningens kostnadsutveckling och ekonomiska status, särskilt med tanke på inflations- och ränteutvecklingen. Som ett resultat av dessa analyser föreslog styrelsen, på en extra stämma i december 2022, att avgifterna för bostäder höjs med 6% och för parkeringsplatser i garage och utomhus med 15% från och med 1 januari 2023. Stämman beslutade enligt förslaget.

Styrelsen har under hösten upphandlat en ny leverantör för den ekonomiska förvaltningen. Syftet med att byta leverantör var dels att sänka kostnaden för den ekonomiska förvaltningen, dels att få bättre insyn och kontroll, inte minst genom att få tillgång till en digital kundportal.

Styrelsen har även upphandlat en leverantör av elhandel då vårt tidigare el avtal var kopplat till vår ekonomiska förvaltare Castor. Ett tvåårigt avtal har tecknats med Fortum. Elkostnaderna ökade kraftigt redan under 2022 och därför valde styrelsen att teckna ett s.k. portföljförvaltningsavtal med Fortum, med mål att detta ska bidra till att hålla nere ökningen av kommande elkostnader.

Ett av föreningens tre lån löpte ut 1/12 och lades då om till rörlig ränta med tre månaders bindningstid (lånebelopp drygt 14 miljoner kr). Detta val som inte var enkelt, gjordes efter moget övervägande och utifrån inhämtade analyser och gjorda beräkningar. De övriga två lånen på drygt 12 respektive 13 miljoner kr är bundna till 1/12 2024 respektive 1/12 2026. Samtidigt med omläggningen av lånet gjordes en amortering med 1,8 miljoner kronor. Under våren gjorde styrelsen en genomgång av föreningens stadgar och tog fram en ny version med Bostadsrätternas mönsterstadgar som utgångspunkt. Beslut om de nya stadgarna togs dels på årsstämman i juni, dels på extrastämman i december.

Styrelsen har också behandlat det erbjudande om att köpa loss tomten som stadsbyggnadskontoret efter vår förfrågan sent omsider skickade till föreningen. Styrelsen bedömde dock att priset för att köpa loss tomten tyvärr var för högt med tanke på rådande räntor och beräknade räntenivåer framöver.

I december infördes sortering av matavfall. I samband med denna delades påsar och kärl ut till alla medlemmar. Soprummen som fått benämningen miljörum, har också fått skyltar på ytterdörrarna och ny skyltning inne i miljörummen.

Övriga händelser:

- Skickat in överklagan av förlängt bygglov med 5 år (kan förlängas max ytterligare en gång till) för Svenska Bostäders snabba hus på Räckstavägen 4 och 6. Överklagan blev avslagen, men styrelsen har frågan under bevakning om än på lång sikt.
- Genomfört två garagesopningar varav en med garagetvätt, en under våren och en i december.
- Rensat barnvagnsrummen på kvarglömda grejer.
- Rengjort miljörummen inklusive alla kärl .
- Genomfört städning och rengöring av utrymmen utanför hissar, mellan hiss och garage samt trapp från garageplan till markplan.
- Genomfört en enkät till alla medlemmar om föreningens utemiljö.
- Ordnat ett efterfrågat och uppskattat "vårfix och mingel med grillning" för alla medlemmar i början av juni. I "vårfixet" ingick bl. a att måla om räcket vid långa trappan och olja in borden på gården samt vissa trädetaljer. Drygt 15 medlemmar deltog
- Bytt ut nödljusen i garaget.
- Gjort en större reparation/renovering av hissen i nr 17.
- Fyllt på sandlådan och lekytan med gungleksakerna med ny sand.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar uppgick vid utgången av 2022 till 77 fördelat på 62 lägenheter.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77 stycken

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 5 lägenheter överlåtits.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Maria Andersson Jonas Hagström Eva Lagergren Boberg Annika Ortmark Lind Cecilia Hagström Anna Haglund Cecilia Zimmerman	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Eddy Lagergren Therese Carlsson	
Valberedning	Marianne Ekman Henrik Köpman	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, ordinarie revisor Jack Elfving, Förtroendevald lekmannarevisor	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 628	3 623	3 560	3 453	3 484
Resultat efter finansiella poster	-577	-532	-821	127	273
Soliditet (%)	75,9	74,9	73,6	73,7	73,6
Årsavgifter bostäder per kvm					
BOA	665	665	665	665	665
Vattenkostnad med kvm totalyta	20	16	17	17	16
Elkostnader per kvm	130	83	105	111	98
Fastighetslån per kvm	5 860	6 226	6 694	6 718	6 718
Skuldränta (%)	1,6	1,0	1,1	1,1	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 692 000	30 888 000	2 102	-1 521 050	-531 850	127 529 202
Avsättning underhållsfond			1 189 000	-1 189 000		0
Uttag underhållsfond			-351 129	351 129		0
Disposition av föregående års resultat:				-531 850	531 850	0
Årets resultat					-588 561	-588 561
Belopp vid årets utgång	98 692 000	30 888 000	839 973	-2 890 771	-588 561	126 940 641

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 890 771
årets förlust	-588 561
	-3 479 332

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	1 189 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-4 668 332
	-3 479 332

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafloedesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 627 595	3 623 445
Övriga rörelseintäkter		-7 481	221 484
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 620 114	3 844 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 930 086	-1 940 338
Övriga externa kostnader		-224 555	-326 350
Personalkostnader	4	-132 497	-128 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 477 336	-1 477 337
Summa rörelsekostnader		-3 764 474	-3 872 369
Rörelseresultat		-144 360	-27 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 603	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 495	-504 410
Summa finansiella poster		-432 892	-504 410
Resultat efter finansiella poster		-577 252	-531 850
Resultat före skatt		-577 252	-531 850
Skatter			
Skatt på årets resultat		-11 309	0
Årets resultat		-588 561	-531 850

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	166 013 475	167 490 811
Summa materiella anläggningstillgångar		166 013 475	167 490 811
Summa anläggningstillgångar		166 013 475	167 490 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		117 518	298 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 110	136 867
Summa kortfristiga fordringar		272 628	435 630
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	859 788	2 405 836
Summa kassa och bank		859 788	2 405 836
Summa omsättningstillgångar		1 132 416	2 841 466
SUMMA TILLGÅNGAR		167 145 891	170 332 277

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 580 000	129 580 000
Fond för yttre underhåll		839 973	2 102
Summa bundet eget kapital		130 419 973	129 582 102
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 890 771	-1 521 050
Årets resultat		-588 561	-531 850
Summa fritt eget kapital		-3 479 332	-2 052 900
Summa eget kapital		126 940 641	127 529 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 988 800	25 509 400
Summa långfristiga skulder		24 988 800	25 509 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 725 788	16 690 792
Leverantörsskulder		160 430	109 581
Skatteskulder		67 265	94 494
Övriga skulder	9	85 657	82 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 310	316 280
Summa kortfristiga skulder		15 216 450	17 293 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 145 891	170 332 277

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-577 252	-531 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 477 336	1 477 337
Betald skatt	-55 200	36 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	844 884	982 076
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	6 000
Förändring av kortfristiga fordringar	179 664	-139 374
Förändring av leverantörsskulder	50 849	63 729
Förändring av kortfristiga skulder	-135 842	-175 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	939 555	736 518
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 485 604	-3 165 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 485 604	-3 165 004
Årets kassaflöde	-1 546 049	-2 428 486
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 405 836	4 834 323
Likvida medel vid årets slut	859 787	2 405 837

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I resultaträkningen ingår avskrivningar med 1 477 336 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt 888 775 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	120 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Avskrivningsplanen för byggnad har under föregående år ändrats från 200 år till 120 år. Detta utifrån en ny bedömning av den ekonomiska livslängden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåning per kvadrat

Fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter inklusive parkeringsgarage (2 291 kvm).

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 982 168	2 982 168
Hyror parkeringar	16 536	15 740
Hyror garage	617 120	607 846
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	11 770	12 102
Eldebitering	0	5 589
	3 627 594	3 623 445

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	253 066	260 437
Planerat underhåll	0	351 129
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	222 141	180 383
Rengöring vent brandskydd	41 425	0
Vatten- och avloppsavgifter	88 421	69 983
Elavgifter	584 802	374 091
Renhållning	151 143	99 276
Snöröjning	108 914	128 353
Förbrukningsinventarier/materiel	5 534	16 702
Fastighetsförsäkringar	37 860	36 362
TV, bredband, telefoni	3 813	5 084
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	133 868	119 438
Tomträttsavgäld	299 100	299 100
	1 930 087	1 940 338

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	100 820	100 000
Sociala kostnader	31 677	28 344
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 497	128 344

Under året har föreningen inte haft några anställda.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 016 750	176 016 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 016 750	176 016 750
Ingående avskrivningar	-8 525 939	-7 048 602
Årets avskrivningar	-1 477 336	-1 477 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 003 275	-8 525 939
Utgående redovisat värde	166 013 475	167 490 811
Taxeringsvärden byggnader	90 969 000	61 898 000
Taxeringsvärden mark	62 000 000	26 000 000
	152 969 000	87 898 000
Varav taxeringsvärde bostäder	149 000 000	85 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	3 969 000	2 898 000
	152 969 000	87 898 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000
	64 000 000	64 000 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	859 788	2 405 836
	859 788	2 405 836

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,08	2023-03-01	14 205 188
Stadshypotek	1,02	2026-12-01	13 386 800
Stadshypotek	0,77	2024-12-01	12 122 600
			39 714 588
Kortfristig del av långfristig skuld			14 725 788

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års beräknade amortering är 685 604 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 286 568 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	17 857	18 528
Depositioner	67 800	64 000
	85 657	82 528

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maria Andersson
Ordförande

Jonas Hagström
Ledamot

Eva Lagergren Boberg
Ledamot

Annika Ortmark Lind
Ledamot

Cecilia Hagström
Ledamot

Anna Haglund
Ledamot

Cecilia Zimmerman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jack Elfving Lekmannarevisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument inneholder 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängby Backe, org.nr 769615-4314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängby Backe för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risker 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 min (vår) 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 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Ängby Backe för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall den dag som farmgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Jack Elfving
Lekmannarevisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 16:27:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERRY JOHANSSON

Datum

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF ÄNGBY BACKE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 16:28:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JACK ELFVING

Datum

Jack Elfving

Leveranskanal: E-post