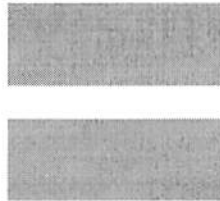




# Årsredovisning 2022



## Brf Engelsberg 2

Org nr 716422-1363

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Engelsberg 2, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 juli 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ålkistan 2 i Rönninge, Salems kommun 1997.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 40 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 924 kvm. På fastigheten finns även parkeringsplatser med tillgång till motorvärmarruttag varav 6 platser med möjlighet att ladda elbil.

#### Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår för 2022 med 1 519 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 32 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 000 000 kr och markvärde 7 000 000 kr. Värdeår är 1997.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 juni 1997.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 765 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 126 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Höög Inga-Lill Ekberg Tarja Ståhl Kristina Greek Anders Eliasson
-----------	---

Suppleant	Roger Spetz Jan Engman Ronja Hill
-----------	---

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If Skadeförsäkringar.

#### Revisorer

Johan Berglund Berglunds Revision & Rådgivning AB	Ordinarie
---	-----------

Lina Andersson Leva revision	Suppleant
---------------------------------	-----------

#### Valberedning

Jesper Norell  
Marianne Roos

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Underhållsplan uppdaterad.
- Ny belysning i trapphus och celler.
- Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 7 % från och med 1/1-2023.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 (44) medlemmar. Under året har 4 (10) medlemmar tillträtt samt 4 (9) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (8) antal överlåtelser. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt, tkr (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 538	1 529	1 533	1 608
Resultat efter finansiella poster	-36	135	-184	-13
Soliditet (%)	42,57	41,68	40,02	39,48
Skuldränta (%)	1,76	1,13	1,21	1,26
Fastighetslån/kvm (kr)	4 161	4 382	4 602	4 848
Lån i förh till taxvärde (%)	25,02	34,27	35,99	37,90
Årsavgifter/kvm (kr)	765	765	765	805

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 900 000	1 334 997	1 947 344	135 403	6 317 744
Disposition av föregående års resultat:		126 000	9 403	-135 403	0
Årets resultat				-36 218	-36 218
Belopp vid årets utgång	2 900 000	1 460 997	1 956 747	-36 218	6 281 526

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 956 746
årets förlust	-36 218
	<b>1 920 528</b>

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	126 000
i ny räkning överföres	1 794 528
	<b>1 920 528</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 537 880	1 529 400
Övriga rörelseintäkter		86 287	74 544
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 624 167</b>	<b>1 603 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-962 022	-863 931
Övriga externa kostnader	4	-210 852	-167 635
Personalkostnader	5	-43 503	-42 021
Avskrivningar		-295 331	-295 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 511 708</b>	<b>-1 368 738</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 459</b>	<b>235 206</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 909	-99 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 677</b>	<b>-99 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 218</b>	<b>135 403</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 218</b>	<b>135 403</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 541 401	12 831 426
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 486	10 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 546 887</b>	<b>12 842 218</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	41 800	41 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 600</b>	<b>44 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 591 487</b>	<b>12 886 818</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	432
Övriga fordringar	9	1 948 713	2 061 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	72 332	68 279
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 021 045</b>	<b>2 130 561</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 837	141 054
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>144 837</b>	<b>141 054</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 165 882</b>	<b>2 271 615</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 757 369</b>	<b>15 158 433</b>



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 900 000

2 900 000

Fond för yttre underhåll

1 460 997

1 334 997

**Summa bundet eget kapital**

**4 360 997**

**4 234 997**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 956 746

1 947 343

Årets resultat

-36 218

135 403

**Summa fritt eget kapital**

**1 920 528**

**2 082 746**

**Summa eget kapital**

**6 281 525**

**6 317 743**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

6 734 753

3 960 503

**Summa långfristiga skulder**

**6 734 753**

**3 960 503**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 271 750

4 470 000

Leverantörsskulder

63 967

48 825

Skatteskulder

119 102

115 520

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

286 272

245 842

**Summa kortfristiga skulder**

**1 741 091**

**4 880 187**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 757 369**

**15 158 433**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Under räkenskapsåret har styrelsen gjort en förnyad bedömning avseende fastighetens ekonomiska livslängd Fr.o.m. 2021 tillämpas avskrivningstid om 80 år för byggnader

### Allmänna upplysningar

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

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Fastighetsförbättringar	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 471 080	1 471 080
P-plats och garage	66 800	58 320
	<b>1 537 880</b>	<b>1 529 400</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	53 138	60 909
Städkostnader	28 036	27 463
Snöröjning/sandning	47 491	44 775
Serviceavtal	7 130	6 921
Hisskostnader	2 403	0
Reparationer	50 929	13 131
Planerat underhåll	81 809	0
Fastighetsel	175 164	154 143
Uppvärmning	282 410	281 917
Vatten och avlopp	86 236	94 857
Avfallshantering	27 408	34 773
Försäkringskostnader	53 734	59 731
Bredband	65 085	63 223
Förbrukningsinventarier	0	2 476
Förbrukningsmaterial	724	2 900
Övriga kostnader	325	0
	<b>962 022</b>	<b>847 219</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	60 742	59 040
Porto	3 377	1 940
Revisionsarvode	23 125	21 250
Ekonomisk förvaltning	80 479	72 749
Bankkostnader	2 613	2 809
Underhållsplan	28 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 480	5 420
Övriga poster	6 286	4 427
	<b>210 852</b>	<b>167 635</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	30 000	31 000
Övriga arvoden	1 250	0
Arvode valberedning	1 000	0
Lön fastighetskötare	6 000	7 000
Sociala avgifter	5 253	4 021
	<b>43 503</b>	<b>42 021</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 860 000	21 860 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 860 000</b>	<b>21 860 000</b>
Ingående avskrivningar	-14 174 124	-13 884 099
Årets avskrivningar	-290 025	-290 025
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 464 149</b>	<b>-14 174 124</b>
Redovisat värde mark	5 145 550	5 145 550
<b>Utgående värde mark</b>	<b>5 145 550</b>	<b>5 145 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 541 401</b>	<b>12 831 426</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	19 200 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	5 400 000
	<b>32 000 000</b>	<b>24 600 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 313	38 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 313</b>	<b>38 313</b>
Ingående avskrivningar	-27 521	-22 395
Årets avskrivningar	-5 306	-5 126
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 827</b>	<b>-27 521</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 486</b>	<b>10 792</b>

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	<b>41 800</b>	<b>41 800</b>
22 st aktier à 1 900 kr.		.

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	477	1 076
Avräkningskonto förvaltare	1 948 224	2 060 774
Övriga fordringar	12	0
	<b>1 948 713</b>	<b>2 061 850</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	31 310	29 935
Ekonomisk förvaltning	17 531	16 594
Medlemsavgifter	5 560	5 480
Kabel-tv	17 931	16 270
	<b>72 332</b>	<b>68 279</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Lån 2753751300	3,96	2025-06-18	4 046 000	4 121 000
Swedbank Lån 0854399334	1,10	2023-08-25	922 750	1 271 750
Swedbank Lån 2852894068	0,99	2024-08-23	3 037 753	3 037 753
			<b>8 006 503</b>	<b>8 430 503</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 271 750	4 470 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 1 271 750 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 349 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 922 750 kr ( varav amortering enligt villkor 349 000 kr )

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

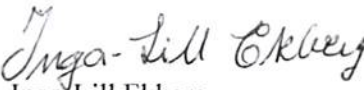
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	41 736	14 359
Styrelsearvoden	29 000	29 000
Sociala avgifter	9 000	9 000
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	16 403	7 234
Fjärrvärme	41 666	38 396
Snöröjning	0	9 194
Förutbetalda avgifter och hyror	127 467	117 659
	<b>286 272</b>	<b>245 842</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 300 000	24 300 000
	<b>24 300 000</b>	<b>24 300 000</b>

Rönninge 2023 -05-17

  
Kristina Greek

  
Inga-Lill Ekberg

  
Thomas Höög

  
Anders Eliasson

  
Tarja Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats 23/5 2023

  
Johan Berglund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Engelsberg 2. org.nr 716422-1363

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2022.

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 2022 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 (våra) uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Engelsberg 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Täby den 23/5 2023



Johan Berglund

Auktoriserad revisor