

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Ängshusen på  
Strandängen**

769634-5862

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängshusen på Strandängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängshusen på Strandängen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-11 och har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Tröskverket 2 som uppfördes 2019-2021. Fastigheten består av tre flerbostadshus om tre, fyra respektive sex våningsplan fördelat på 52 lägenheter. Fastigheten har också två takplan samt ett källarplan under mark.

Adresser: Strandängen 18, 20, 22

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
8	2	40-60
33	3	78-87
11	4	98

Total boarea är 4 238 m<sup>2</sup>

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

## Föreningsfrågor

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar.

### *Överlåtelse*

52 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

### *Styrelsen från årsstämman den 24 maj 2023:*

Dag Larsson	Ordförande
Adam Dahlberg	Ledamot
Ulf Gustafsson	Ledamot
Eliza Sjölander	Ledamot
Björn Jonsson	Ledamot

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Policy gällande garaget och parkeringar**

Under verksamhetsåret har styrelsen gjort korrigeringar i föreningens parkeringspolicy, vilket har kommunicerats till medlemmarna genom Boappa och informationsbrev.

### **Utemiljön**

Under året har ett antal medlemmar genom ideellt arbete byggt ett trädäck på innergården med sandlåda, pergola och blomlådor. Förutom det normala underhållet med utemiljön har Miljögruppen planterat blommor och växter i i blomlådorna vid trädäcket och planterat växter vid pergolan.

Miljögruppen har också arrangerat två städdagar under året och ett glöggmingel på första advent.

### **Medlemmar**

För information till medlemmarna så har utöver Boappa, styrelsen gett ut fyra informationsbrev mellan juni-december med information vad som händer i föreningen.

### **2-års besiktning**

2 -års besiktning har genomförts av Fastigheten och våra bostäder innan sommaren. Tyvärr har inte Gärhov och Tosito rättat till alla fel som framkommit under den tid som åtgärderna skulle utförts och problem kvarstår vid årets utgång. Det är fullkomligt oacceptabelt och Styrelsen fortsätter arbetet intensivt mot Gärhov och Tosito.

### **Avgiftshöjning**

Styrelsen har beslutat höja avgiften för våra bostäder med 5 % fr.o.m 2024.01.01

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 731	3 475	2 031
Resultat efter finansiella poster	-1 227	-1 247	-759
Soliditet (%)	71,06	70,91	71,12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,88	86,60	84,43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	711	624
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 775	11 895	12 016
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 650	13 790	13 930
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,31	0,86
Räntekänslighet (%)	17,67	19,38	29,75
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	241	140
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	136	161	83
Driftkostnad per kvm	275	310	162

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad/er och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	147 675 000	113 000	-872 313	-1 247 088	<b>145 668 599</b>
Disposition av föregående års resultat:		169 000	-1 416 088	1 247 088	<b>0</b>
Årets resultat				-1 227 303	<b>-1 227 303</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>147 675 000</b>	<b>282 000</b>	<b>-2 288 401</b>	<b>-1 227 303</b>	<b>144 441 296</b>

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen i enlighet med antagen ekonomisk plan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 288 401
årets förlust	-1 227 303
	<b>-3 515 704</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	169 000
i ny räkning överföres	-3 684 704
	<b>-3 515 704</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 730 658	3 475 077
Övriga intäkter		81 995	6 822
		<b>3 812 653</b>	<b>3 481 899</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 325 552	-1 538 617
Administrationskostnader	4	-183 567	-146 037
Personalkostnader		-101 020	-63 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 246 135	-2 213 466
		<b>-3 856 274</b>	<b>-3 961 708</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-43 621</b>	<b>-479 809</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 349	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 194 032	-767 279
		<b>-1 183 683</b>	<b>-767 279</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 227 303</b>	<b>-1 247 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 227 303</b>	<b>-1 247 088</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	200 992 366	203 205 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	130 677	408 364
		<b>201 123 043</b>	<b>203 614 196</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>201 123 043</b>	<b>203 614 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	618	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 132	61 511
		<b>87 750</b>	<b>61 511</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 049 740	1 750 140
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 137 490</b>	<b>1 811 651</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>203 260 533</b>	<b>205 425 847</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		147 675 000	147 675 000
Fond för yttre underhåll		282 000	113 000
		<b>147 957 000</b>	<b>147 788 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 288 401	-872 313
Årets resultat		-1 227 303	-1 247 088
		<b>-3 515 704</b>	<b>-2 119 401</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 441 296</b>	<b>145 668 599</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	38 437 880	38 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 437 880</b>	<b>38 025 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	19 410 820	20 417 020
Leverantörsskulder		118 875	544 215
Aktuella skatteskulder		52 600	0
Övriga skulder		62 533	161 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		736 529	609 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 381 357</b>	<b>21 732 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	9	<b>203 260 533</b>	<b>205 425 847</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 227 303	-1 247 088
Justering för avskrivningar		2 246 135	2 213 466
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 018 832</b>	<b>966 378</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 239	187 592
Förändring av leverantörsskulder		-425 340	398 116
Förändring av kortfristiga skulder		80 649	294 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>647 902</b>	<b>1 846 558</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		245 018	-408 364
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>245 018</b>	<b>-408 364</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-593 320	-593 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-593 320</b>	<b>-593 320</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>299 600</b>	<b>844 874</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 750 140	905 267
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 049 741</b>	<b>1 750 140</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stommar och grund	120
Vatten inkl stammar	50
Värme, sanitet inkl stammar	50
Fasad/Fönster	50
Balkonger	50
El inkl. stammar	40
Yttertak	40
Dörrar	25
Ventilation	25
Hissar	25
Styr & övervakning	15
Laddboxar	5

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till byggnationen av föreningens fastighet inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Genomsnittlig skuldränta, %

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

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 051 336	2 903 103
Intäkter garage och parkeringsplatser	371 674	437 530
Förbrukningsavgifter	222 969	112 101
Relax	7 000	9 000
Överlåtelseavgifter	7 878	2 416
Pantsättningsavgift	3 150	3 374
Öresutjämning	70	67
Hysesintäkter lägenheter	11 000	0
Laddstolpar	55 174	7 486
Försäljning el	1	0
Övriga debiterade kost ej moms	406	0
	<b>3 730 658</b>	<b>3 475 077</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>		
El	243 826	397 422
Värme	269 701	272 665
Vatten	153 485	120 828
Renhållning	114 125	110 269
Försäkring	63 469	41 843
Internet	25 488	19 726
Förbrukningsmaterial	19 270	5 434
Fastighetsskötsel entreprenad	121 492	105 897
Övrig fastighetsskötsel och lokalvård	66 513	138 255
Serviceavtal	11 250	0
Övriga fastighetskostnader	52 664	69 641
Laddstolpar	0	30 025
Dataprogram	3 009	448
Trädgårdskostnader	18 802	0
Kärltvätt	3 813	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 166 907</b>	<b>1 312 453</b>
Reparationer och underhåll	106 045	226 164
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	52 600	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 325 552</b>	<b>1 538 617</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	84 462	76 776
Revision	13 750	28 125
Övriga förvaltningskostnader	67 482	24 932
Tele- och datakommunikation	0	4 856
Överlåtelseavgift	7 878	4 350
Pantsättningsavgift	3 150	1 442
Bankkostnader	5 720	5 556
Kreditupplysning	1 125	0
	<b>183 567</b>	<b>146 037</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 907 000	206 907 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 907 000</b>	<b>206 907 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 701 168	-1 487 702
Årets avskrivningar	-2 213 466	-2 213 466
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 914 634</b>	<b>-3 701 168</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 992 366</b>	<b>203 205 832</b>
Taxeringsvärde byggnader	95 630 000	95 630 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	<b>113 630 000</b>	<b>113 630 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 364	0
Inköp	0	408 364
Momsavdrag	-81 673	
Bidrag	-163 345	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 346</b>	<b>408 364</b>
Årets avskrivningar	-32 669	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 669</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 677</b>	<b>408 364</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefodran	618	0
	<b>618</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 10408	1,50	2026-04-14	19 012 500	19 207 500
Nordea 10394	1,25	2024-04-17	19 012 500	19 207 500
Nordea 10386	1,15	2023-04-19	0	19 207 500
Nordea 63188	2,719	2023-05-02	0	819 520
Nordea 38358	4,28	2025-04-16	19 012 500	0
Nordea 51354	4,11	2025-04-16	811 200	0
			<b>57 848 700</b>	<b>58 442 020</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			19 410 820	20 417 020

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

### Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten Jönköping Tröskverket 2	59 332 000	59 332 000
	<b>59 332 000</b>	<b>59 332 000</b>

## Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Dag Larsson  
Ordförande

Adam Dahlberg  
Ledamot

Ulf Gustafsson  
Ledamot

Eliza Sjölander  
Ledamot

Björn Jonsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2024 13:09

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 01.03.2024 09:50

DOCUMENT ID:

HkgspUzyTT

ENVELOPE ID:

S1j68zJaa-HkgspUzyTT

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Ängshusen på Strandängen.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF GUSTAFSSON ulf.gustafsson.fbk@outlook.com	Signed Authenticated	04.03.2024 18:34 04.03.2024 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/29) IP: 94.234.103.181
2. DAG LARSSON dege.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2024 18:39 04.03.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/08) IP: 94.234.116.50
3. ADAM DAHLBERG dahlberg888@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2024 15:26 04.03.2024 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/23) IP: 83.185.80.190
4. BJÖRN JONSSON bjorn.gi.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2024 17:33 05.03.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/20) IP: 94.191.137.41
5. ELIZA EVA YWONNE HULTGREN SJ ÖLANDER elizabeth.sj@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2024 16:35 02.03.2024 23:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/30) IP: 31.208.76.65
6. JONAS TÖRNskog BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	14.03.2024 13:09 14.03.2024 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Ängshusen på Strandängen Org.nr. 769634-5862

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängshusen på Strandängen för år 2023. 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Ängshusen på Strandängen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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:

- företaget 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2024 13:25

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 14.03.2024 13:22

DOCUMENT ID:

B1DM3wxR6

ENVELOPE ID:

B1Zwbnd0a-B1DM3wxR6

DOCUMENT NAME:

BRF Ängshusen RB.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	14.03.2024 13:25 14.03.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed