



# Årsredovisning 2023



## 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 bostadsrättsens 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 ombildning.

**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 bostadsrättsens 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 2023. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 motorvärmarruttar 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 2023 med 1 589 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 818 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

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

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11. Föreningen amorterad under år 2023 av ett lån om 922 750 kr. I samband med detta blev föreningens lån amorteringsfria.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 juni 2023 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 8 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

Marianne Roos  
Birgit Östergren

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

**Energideklaration**

OVK Obligatorisk ventilations kontroll och sotning

Tvättstuga nytt torkskåp med luftvärmepump

Plåtar nederdel entréer täcker målad del

Swedbank lån 2023-08 löst

Avgift höjd med 7% from 2023-01-01

Ekonomisk förvaltning bytt till SBC from 2024

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (44) medlemmar. Under året har 5 (4) medlemmar tillträtt samt 6 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (4) antal överlåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt, tkr (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 747	1 624	1 604	1 598
Resultat efter finansiella poster	-148	-36	135	-184
Soliditet (%)	44,59	42,57	41,68	40,02
Skuldränta (%)	2,60	1,76	1,13	1,21
Lån i förh till taxvärde (%)	22,14	25,02	34,27	35,99
Årsavgifter/kvm (kr)	818	765	765	765
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	857	805	799	798
Skuldsättning/kvm (kr)	3 682	4 161	4 382	4 602
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 682	4 161	4 382	4 602
Sparande/kvm (kr)	130	177	224	234
Räntekänslighet (%)	4,29	5,17	5,48	5,77
Energikostnad/kvm (kr)	333	283	276	270
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,44	95,31	95,88	96,11

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.

Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 900 000	1 460 997	1 956 747	-36 218	6 281 526
Disposition av föregående års resultat:		126 000	-162 218	36 218	0
Årets resultat				-147 914	-147 914
Belopp vid årets utgång	2 900 000	1 586 997	1 794 529	-147 914	6 133 612

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 794 528
årets förlust	-147 914
	<b>1 646 614</b>

disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	126 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-101 988
i ny räkning överföres	1 622 602
	<b>1 646 614</b>

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

### Uppllysning om förlust

Föreningens negativa resultat beror bland annat på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 746 719	1 624 167
Övriga rörelseintäkter		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 746 718</b>	<b>1 624 167</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 159 342	-962 022
Övriga externa kostnader	4	-215 731	-210 852
Personalkostnader	5	-39 073	-43 503
Avskrivningar		-295 331	-295 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 709 477</b>	<b>-1 511 708</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 241</b>	<b>112 459</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 091	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 246	-148 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-185 155</b>	<b>-148 677</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-147 914</b>	<b>-36 218</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-147 914</b>	<b>-36 218</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	12 251 376	12 541 401
Inventarier, verktyg och installationer	7	180	5 486
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 251 556</b>	<b>12 546 887</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	41 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>44 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 254 356</b>	<b>12 591 487</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		146 672	0
Övriga fordringar	9	911 967	1 948 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	78 979	72 332
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 137 618</b>	<b>2 021 045</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		363 938	144 837
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>363 938</b>	<b>144 837</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 501 556</b>	<b>2 165 882</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

13 755 912

14 757 369

<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>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 900 000	2 900 000
Fond för yttre underhåll		1 586 997	1 460 997
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 486 997</b>	<b>4 360 997</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 794 528	1 956 746
Årets resultat		-147 914	-36 218
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 646 614</b>	<b>1 920 528</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 133 611</b>	<b>6 281 525</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 046 000	6 734 753
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 046 000</b>	<b>6 734 753</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 037 753	1 271 750
Leverantörsskulder		70 244	63 967
Skatteskulder		126 093	119 102
Övriga skulder		1 121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	341 090	286 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 576 301</b>	<b>1 741 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 755 912</b>	<b>14 757 369</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-147 913	-36 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	295 331	295 331
Förändring skatteskuld/fordran	6 991	3 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>154 409</b>	<b>262 695</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-154 200	-3 034
Förändring av kortfristiga skulder	62 214	55 573
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62 423</b>	<b>315 234</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-922 750	-424 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-922 750</b>	<b>-424 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-860 327</b>	<b>-108 766</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 134 860	2 201 827
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>1 274 533</b>	<b>2 093 061</b>

## 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

	2023	2022
Årsavgifter	1 573 854	1 471 080
P-plats och garage	71 853	66 800
Avgift andrahandsupplåtelse	12 701	4 830
Elavgifter	79 383	80 592
Försäkringsersättningar	8 599	0
Övriga intäkter	329	865
	<b>1 746 719</b>	<b>1 624 167</b>

I avgiften ingår bostadsrättstillägg, TV-basutbud, vatten och värme samt el via individuell mätning.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	70 564	53 138
Städkostnader	33 689	28 036
Snöröjning/sandning	45 951	47 491
Serviceavtal	7 344	7 130
Hisskostnader	0	2 403
Reparationer	70 409	50 929
Planerat underhåll	101 988	81 809
Fastighetsel	235 889	175 164
Uppvärmning	312 393	282 410
Vatten och avlopp	92 096	86 236
Avfallshantering	48 503	27 408
Försäkringskostnader	67 162	53 734
Bredband	71 762	65 085
Förbrukningsmaterial	399	724

Övriga kostnader	1 195	325
	<b>1 159 344</b>	<b>962 022</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	63 560	60 742
Porto	2 814	3 377
Revisionsarvode	27 750	23 125
Ekonomisk förvaltning	81 282	80 479
Bankkostnader	2 022	2 613
Underhållsplan	10 118	28 750
Medlems-/föreningsavgifter	5 560	5 480
Upprättande av energideklaration	16 299	0
Övriga poster	6 326	6 286
	<b>215 731</b>	<b>210 852</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	30 000	30 000
Övriga arvoden	0	1 250
Arvode valberedning	1 000	1 000
Lön fastighetsskötare	3 000	6 000
Sociala avgifter	5 073	5 253
	<b>39 073</b>	<b>43 503</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-14 464 149	-14 174 124
Årets avskrivningar	-290 025	-290 025
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 754 174</b>	<b>-14 464 149</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>12 251 376</b>	<b>12 541 401</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 313	38 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 313</b>	<b>38 313</b>
Ingående avskrivningar	-32 827	-27 521
Årets avskrivningar	-5 306	-5 306
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 133</b>	<b>-32 827</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180</b>	<b>5 486</b>

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	41 800
	0	41 800
22 st aktier à 1 900 kr.		

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 371	477
Avräkningskonto förvaltare	910 596	1 948 224
Övriga fordringar	0	12
	<b>911 967</b>	<b>1 948 713</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Serviceavtal	18 717	0
Fastighetsförsäkring	35 852	31 310
Ekonomisk förvaltning	0	17 531
Medlemsavgifter	5 560	5 560
Kabel-tv	18 850	17 931
	<b>78 979</b>	<b>72 332</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Lån 2753751300	3,96	2025-06-18	4 046 000	4 046 000
Swedbank Lån 0854399334			0	922 750
Swedbank Lån 2852894068	0,99	2024-08-23	3 037 753	3 037 753
			<b>7 083 753</b>	<b>8 006 503</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 037 753	1 271 750

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: 3 073 753 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 3 073 753 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	40 974	41 736
Styrelsearvoden	29 000	29 000
Sociala avgifter	9 000	9 000
Revision	25 000	21 000
Fastighetsel	21 320	16 403
Fjärrvärme	45 541	41 666
Vatten- och avlopp	24 605	0
Förutbetalda avgifter och hyror	145 649	127 467
	<b>341 089</b>	<b>286 272</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 300 000	24 300 000
	24 300 000	24 300 000

Rönninge 2024 -05-07

  
Kristina Greek

  
Inga-Lill Ekberg


  
Thomas Höög

  
Anders Eliasson

  
Tarja Ståhl

Tarja Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2024

  
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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

#### *Revisorers 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, förfälskning, 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 2023 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 9/5 2024



Johan Berglund

Auktoriserad revisor