



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF ÄNGDALAPLAN 51**



# Kallelse och dagordning

Föreningsstämma för Ängdalaplan 51 (769623-9321)

**Datum och Tid: 2020-05-05 kl. 18.00**

**Plats: Pilåkersvägen 5A, övernattningslägenhet**

- §1 Mötets öppnande
- §2 Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes samt val av protokollförare
- §3 Godkännande av röstlängden
- §4 Val av två justerare
- §5 Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- §6 Fastställande av dagordningen
- §7 Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- §8 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- §9 Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
- §10 Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisionerna
- §11 Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- §12 Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- §13 Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- §14 Val av valberedning
- §15 Övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman är försäljning av vindsutrymme till lägenhet Korsörvägen 22A lgh 1301.

Styrelsens rekommendation är att **godkänna** försäljning av utrymmet. Detta innebär köp av medlemsandelar, vilket innebär både högre medlemsantal och en högre månadsavgift för de berörda lägenheterna. Detta ska dokumenteras med ett tilläggsavtal. Brandskyddsdocumentation av sakkunnig kommer även krävas. Bostadsrättsinnehavaren kommer stå för de extra kostnaderna, ex. juridiska konsultation i framtagande av tilläggsavtal.

§16 Övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman är försäljning av vindsutrymme till lägenhet Korsörvägen 22B lgh 1303.

Styrelsens rekommendation är att **godkänna** försäljning av utrymmet. Detta innebär köp av medlemsandelar, vilket innebär både högre medlemsantal och en högre månadsavgift för de berörda lägenheterna. Detta ska dokumenteras med ett tilläggsavtal. Brandskyddsdocumentation av sakkunnig kommer även krävas. Bostadsrättsinnehavaren kommer stå för de extra kostnaderna, ex. juridiska konsultation i framtagande av tilläggsavtal.

§16 Försäljning av gemensam terrass på Korsörvägen 22 B.

Styrelsens rekommendation är att **inte sälja** den gemensamma terrassen till lägenhet Korsörvägen 22B lgh 1303. Detta med motivering att det är en gemensam nyttighet och en terrass som många medlemmar kan och ska kunna utnyttja. Ett beslut om att en Korsörvägen 22B lgh 1303 ska få köpa denna och endast använda den ensam innebär andra skulle gå miste om den, vilket innebär att det strider mot likhetsprincipen. Vidare är det inte tillåtet att vidta åtgärder på husets fasad utan föreningens tillstånd eller bygglov. Det finns också flera exempel på dylika situationer där bostadsrättshavare som fått tillgång till liknande terrasslösning inte tagit sitt underhållsansvar i samma utsträckning som föreningen kan, med sin oftast större kunskap, vilket kan leda till vattenskador bland annat. Detta skulle påverka föreningen samt värdet för andra lägenheter i föreningen negativt.

§17 Mötet avslutas

Styrelsen för Brf Ängdalaplan 51 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1951 på fastigheten Ängdala 1 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Korsörvägen 20, 22A-B, Pilåkersvägen 5A-C och Ängdalavägen 27, 217 47 Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	10	347
2	14	831
3	24	1816
4	9	758
Lokaler, hyresrätt	16	470
Garage	30	
Parkeringsplatser	9	

Total lägenhetsyta 3752 kvm

Total lokalyta 470 kvm.

Lägenheternas medelyta 66 kvm.

Föreningen upplät per 191231 8 lägenheter med hyresrätt

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019. Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Johanna Olsen
Vice ordförande	Joel Edwards
Sekreterare	Kristoffer Svensson
Ledamot	Mattias Edlund
Ledamot	Helena Andersson

Suppleant                      Jasmina Bengtsson

Firmatecknare två i förening  
Johanna Olsen, Joel Edwards, Kristoffer Svensson, Mattias Edlund och Helena Andersson

Revisorer  
BoRevision AB valdes till revisorer.

Valberedning  
Agnes Norén och Max Einarsson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll  
Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder:

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2020  
-Relingen

2021  
-Byte av ventiler till radiatorer  
-Byte av värmeväxlare  
-Renovering/Omfogning skorstenar  
-Tvätt och torkutrustning

2022  
-Renovering av stödmur samt ramp till källaringångarna

Planerade åtgärder ska finansieras med upptagande av nya lån, utnyttja medel från bostadsrättsförsäljningar samt yttre fond.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 728 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,9 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från 20190401.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 761 308 kr. Under året har föreningen amorterat 860 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 117 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Kommentarer till Årets resultat

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att håla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och fleårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

## Extrastämman

Extra föreningsstämma angående att juridiska persone ej kan bli medlemmar hölls 2019-08-15, vari 11 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att juridiska personer ej kan bli medlemmar.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Kristoffer är inte längre medlem i föreningen men sitter med som sakkunnig expert.

## Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar (69 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 505	3 404	3 249	2 135
Rörelsens kostnader	-2 559	-3 505	-2 323	-1 792
Finansiella poster, netto	-1 217,0	-1 190,0	-1 280,0	-1 102,0
Årets resultat	-270	-1 291	-354	-759
Likvida medel & fin placeringar	1 540	529	1 254	2 800
Skulder till kreditinstitut	72 761	73 622	74 895	79 595
Fond för yttre underhåll	2 390	576	879	106
Balansomslutning	134 384	134 169	135 600	137 857
Fastigheternas taxeringsvärde	75 063	71 888	71 888	71 888
Soliditet %	45	45	44	42
Räntekostnad kr/kvm	289	285	306	264
Låneskuld kr/kvm	17 316	17 604	17 909	19 033
Avgift kr/kvm	727	693	663	422

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 339 485	1 537 849	576 357	-1 689 300	-1 291 238	<b>59 473 153</b>
Ökning 2019	1 284 117	235 883				<b>1 520 000</b>
Avsättning år 2019 yttre fond			-11 188	11 188		<b>0</b>
Avsättning yttre fond 2019			1 825 000	-1 825 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 291 238	1 291 238	<b>0</b>
Årets resultat					-270 779	<b>-270 779</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 623 602</b>	<b>1 773 732</b>	<b>2 390 169</b>	<b>-4 794 350</b>	<b>-270 779</b>	<b>60 722 374</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 794 350
årets förlust	-270 779
	<b>-5 065 129</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 065 129
	<b>-5 065 129</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 505 543	3 404 632
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 505 543</b>	<b>3 404 632</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 428 286	-2 448 176
Övriga externa kostnader	4	-255 502	-184 076
Personalkostnader	5	-117 150	-115 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-758 300	-758 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 559 239</b>	<b>-3 505 688</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>946 304</b>	<b>-101 056</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 345	1 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 218 428	-1 191 646
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 217 083</b>	<b>-1 190 182</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-270 779</b>	<b>-1 291 238</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	132 781 711	133 540 011
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	5 344	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 787 055</b>	<b>133 540 011</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 787 055</b>	<b>133 540 011</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 329	20 950
Övriga fordringar	8	1 532 034	366 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 872	79 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 588 235</b>	<b>467 099</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 883	162 245
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 883</b>	<b>162 245</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 597 118</b>	<b>629 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 384 173</b>	<b>134 169 355</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		63 397 334	61 877 334
Yttre fond		2 390 169	576 357
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 787 503</b>	<b>62 453 691</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 794 350	-1 689 300
Årets resultat		-270 779	-1 291 238
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 065 129</b>	<b>-2 980 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 722 374</b>	<b>59 473 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	58 600 000	58 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 600 000</b>	<b>58 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	14 161 308	15 022 214
Leverantörsskulder		158 349	99 289
Skatteskulder		194 208	188 924
Övriga skulder		4 080	157 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	543 854	627 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 061 799</b>	<b>16 096 202</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 384 173</b>	<b>134 169 355</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-270 779	-1 291 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		758 300	758 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>487 521</b>	<b>-532 938</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		44 056	-52 270
Förändring av kortfristiga skulder		-1 034 403	232 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-502 826</b>	<b>-352 316</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 344	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 344</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		0	-1 272 662
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter		1 520 000	900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 520 000</b>	<b>-372 662</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 011 830</b>	<b>-724 978</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		528 776	1 253 754
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 540 605</b>	<b>528 776</b>

## 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 ( K2)

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter	1 052 760	1 186 697
Årsavgifter bostäder	2 281 596	2 172 244
Kabel-TV	8 925	10 200
Överlåtelseavgift	15 119	13 656
Pantförskrivningsavgift	5 550	8 603
Övriga intäkter	141 593	13 232
	<b>3 505 543</b>	<b>3 404 632</b>

## Not 3 Drifts & underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	295 299	209 889
Periodiskt underhåll	11 188	1 099 063
Elavg för drivkraft och belysning	85 302	96 416
Uppvärmning	440 717	458 875
Vatten	140 194	130 473
Renhållning	63 265	69 442
Fastighetsskötsel och lokalvård	182 710	187 489
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgifter	97 938	95 089
Övriga avgifter	111 674	101 440
Öresutjämning	-1	
	<b>1 428 286</b>	<b>2 448 176</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden - extern revisor	12 700	12 326
Administrativ förvaltning	118 507	99 159
Övriga kostnader	124 295	72 591
	<b>255 502</b>	<b>184 076</b>

## Not 5 Arvoden och ersättningar

	2019	2018
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	91 000	89 601
Sociala kostnader	26 150	25 535
<b>Totala arvoden och andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>117 150</b>	<b>115 136</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 995 991	90 995 991
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 995 991</b>	<b>90 995 991</b>
Ingående avskrivningar	-2 274 900	-1 516 600
Årets avskrivningar	-758 300	-758 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 033 200</b>	<b>-2 274 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 962 791</b>	<b>88 721 091</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 063 000	42 888 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	29 000 000
	<b>75 063 000</b>	<b>71 888 000</b>
Bokfört värde byggnader	87 968 135	88 721 091
Bokfört värde mark	44 818 920	44 818 920
	<b>132 787 055</b>	<b>133 540 011</b>

### Not 7 Pågående byggnation

Avser påbörjat projekt relining

	2019-12-31	2018-12-31
Uppstartskostnad projekt relining	5 344	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 344</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 344</b>	

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran på HSB Finansstöd pga återbetalning av kortköp	112	0
Skattekonto	199	55
Avräkningskonto HSB Malmö	1 531 723	366 531
	<b>1 532 034</b>	<b>366 586</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övr förutb kostn, uppl int	53 872	79 563
	<b>53 872</b>	<b>79 563</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	83 100 000	83 100 000
	<b>83 100 000</b>	<b>83 100 000</b>

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

14 161 308 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 860 906 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 161 308	15 022 214
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	58 600 000	58 600 000
	<b>72 761 308</b>	<b>73 622 214</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	242 402	231 946
Upplupna räntekostnader-lån	208 168	206 045
Övriga upplupna kostnader	93 284	190 000
	<b>543 854</b>	<b>627 991</b>

Malmö 2020-04-25



Johanna Olsen  
Ordförande



Helena Andersson



Joel Petersson



Kristoffer Svensson

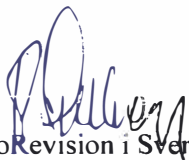


Mattias Edlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4-2020



Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321



BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

**Per-Erik Gillberg**

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängdalaplan 51, org.nr. 769623-9321

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängdalaplan 51 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

PEG

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångdalaplan 51 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

### Övriga upplysningar

På stämman 2019 utsågs BoRevision AB till revisor. Undertecknad revisor är därmed inte vald vid namn på stämman.

Malmö den 27/11 2020



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.